



**HOTĂRÂREA nr.145  
din data de 28 aprilie 2022**

- privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 11685 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica  
**"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS – TRONSON 2";**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta ordinara,**

Analizand Referatul de Aprobare nr.33859/1/14.04.2022 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 2",**

Examinand Raportul de Specialitate inregistrat sub nr.33859/14.04.2022 al Compartimentului Juridic,

Ținând seama de 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,

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 2"; potrivit documentatiei tehnice pentru receptia planului topografic necesar identificarii imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, documentatie receptionata si avizata sub nr. 5330/2021 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 Făgăraș – Tronson 2” și sunt afectate de coridorul de expropriere identificate pe baza evidentelor OCPI Brașov.

**Art.4.** Se însușește Raportul de Evaluare nr.11/12.12.2021 întocmit de către ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții ”Varianta De Ocolire A Municipiului Făgăraș – Tronson 2” conform Anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se aprobă atribuirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local stabilite în baza Raportului de Evaluare nr.11/12.12.2021 întocmit de către ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR, conform anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Se aprobă alocarea din bugetul Municipiului Făgăraș a sumei de 11342,92 lei reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art.5. Sumele individuale prevăzute anterior urmează a fi asigurate din fondurile bugetului local al Municipiului Făgăraș în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

**Art.7.** Se mandatează Primarul Municipiului Făgăraș pentru emiterea Deciziei de expropriere

**Art.8.** Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectul de investiții ”Varianta De Ocolire A Municipiului Făgăraș – Tronson 2” și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunostința publică prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Făgăraș și pe pagina de internet a Municipiului Făgăraș.

**Art.9.** Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate, prin poșta, tuturor proprietarilor.

**Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș, să numească prin dispoziție Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real, potrivit dispozițiilor art.18 din Legea 255/2010 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local modificată și completată ulterior.

**Art.11.** Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment Juridic și Biroul Cadastru, Evidența Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ȘUTEU MARILENA 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 5330 / 2021

Întocmit astăzi, 06/12/2021, privind cererea 34401 din 26/11/2021  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....



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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
59673	22.11.2021	act administrativ	UAT FAGARAS
63	16.04.2020	act administrativ	UAT FAGARAS
78	25.11.2021	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
78	25.11.2021	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5330 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Ridicare topografică în scopul:

„Construire-Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras” - tronșon 2 - DN1-km 0+000 - km 5+390 cu punct de început DN1 km 232-324 si punct final intersecție DN1 km 236+820 – Imobilul nr. cadastral Fagaras conform Certificatului de urbanism nr. 63 din 16.04.2021 emis de Primăria Fagaras.

Planul topografic întocmit la scara 1:1000 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și curbe de nivel și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
MARIUS PRIPICI



Semnat digital  
de Marius  
Pripici  
Data:  
2021.12.06  
08:41:44  
+02'00'

*ANEXA 1 LA HCL NR 145/2022*

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

PROIECT NR. 78 / 2021

DEN. LUCRARIILOR – RIDICARE TOPOGRAFICA

BENEFICIAR- MUNICIPIUL FAGARAS



INTOCMIT- ING. ARSU COSTICA





## MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:** Intravilanul Municipiului Fagaras, expropriere pentru investitia: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 2.

Coridorul de expropriere ce face obiectul lucrării este stabilit conform Proiectului "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 2" si este alcatuit din parte din imobilele:

1. Teren inregistrat in CF 106787-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
2. Teren inregistrat in CF 105692-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
3. Teren inregistrat in CF 106786-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
4. Parte din parcela A 685/4 – T56 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
5. Parte din parcela A 685/2 – T56 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
6. Parte din parcela A 696/1 – T15 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
7. Parte din parcela A 1696/16 – T56 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
8. Parte din teren inregistrat in CF 105201-Fagaras, categoria de folosinta "ape statatoare";
9. Parte din drumul DE 696/45 – T15-Fagaras, categoria de folosinta "drum";

Pe traseul studiat, pe tronsonul 2 al centurii Fagarasului- la iesirea catre Beclean, a fost identificata o suprafata de expropriat de 11685 mp, formata din parte din imobilele:

Nr. Cr.	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(mp)	Suprafata de expropriat(mp)	Nr. Cadastral	Nr. carte funciara
1	MUNICIPIUL FAGARAS	590	590	106787	106787
2	MUNICIPIUL FAGARAS	3831	3831	105692	105692
3	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	2427	106786	106786
4	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3600	544		
5	CORSATEA CORNEL	10000	1426		
6	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIOREL	9600	1999		
7	MUNICIPIUL FAGARAS		27		DE 696/45
8	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	663		2265/1/1, 2265/2/1
9	MANDREA MARIOARA, LUDU ELENA	7500	178		105201

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 2.
3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** Nu exista alte imobile afectate de expropriere.

*Nota: Au fost preluate limitele comune din ETERA, cu imobilele nr. cad. 106465, 105720, 106466, 106419, 105693 si 106417 intrucat au fost verificate si sunt corecte. Suprafata studziata este de 11685 mp.*

4. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate:**  
- Metoda folosita- Radieri GPS.



LISTA CUPRIZAND MOBIILE TERENURILOR - PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA, CARE FAC PARTE DIN CORCORUL DE EXPONIERE A LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, "Vineta de Ocozia Municipiului Fagaras - masura 2" - se po rona unitati administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, precizarea sau detaliarea acestora

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarilor/interesarilor terenului	Suprafata totala(m <sup>2</sup> )	Categoria de folosinta	Mr. Cadastral	Nr. top	Nr. carte funciara	Faza	Parcela	Profilul fara de ascensiune	Suprafata de asfaltament (m <sup>2</sup> )	Domeniul Public/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	500	drum	108787	-	100787	-	-	Intravilan	390	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	3631	drum	103680	-	100992	-	-	Extravilan	2831	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	2427	drum	106786	-	100786	-	-	Intravilan	2427	Public
4	4	Brasov	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEX GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP ANDRICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3630	arabi	-	-	-	-	06	Extravilan	514	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSATEA CORNEL	10000	arabi	-	-	-	06	AB06A	Extravilan	-	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSA MIRIA, RECEAN VIORL	9000	arabi	-	-	-	06	AB06A	Extravilan	1455	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	-	drum	-	DE 008/45	-	15	A 000/1	Extravilan	1836	Privat
8	8	Brasov	Fagaras	TARLAN NICULETA, TARLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	scm statutare	-	DE 008/45 2285/UT, 2285/OT	100301	15	DE 008/45	Extravilan	37	Public
9	9	Brasov	Fagaras	MANDREA MARIARA, LUDU ELENA	7500	arabi	-	-	-	15	A 008/15	Extravilan	683	Privat
<b>TOTAL</b>													11883	Privat



AVIZAT:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI  
FAGARAS

*CF*



EXISTANT  
SC ARSU CAD SRL



LISTA CUPRINZAND IMOBILELE TERENURI - PROPRRIETATE PUBLICA, CARE FAC PARTE DIN CORIDOREL DE EXPROPRIERE A LUCRARII DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, Varianta de

Ocrotite Municipiul Fagaras - Irosion 2<sup>a</sup> de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietari sau detinatori acestora

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Județ	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(mp)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr. top	Nr. carte funciara	Taria	Parcela	Pozitia fata de localitate	Suprafata de exploatare (mp)	Domeniul Public/Priva
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	590	drum	106787	-	106787	-	-	Inchiriat	590	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3031	drum	105682	-	105682	-	-	Estroville	3031	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	drum	106788	-	106788	-	-	Inchiriat	2427	Public
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	DE 888/45	-	15	DE 695/45	Estroville	27	Public
TOTAL														
5976														

AVIZAT:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI  
FAGARAS



EXECUTANT:  
SC ARSII CAD-SRL





LISTA CUPRINCAND IMOBILELE TERENURI - PROPRIETATE PRIVATA, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE A LUCRARIILOR DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, Varianta de Ondre Municipiul Fagaras - hrison 2" de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietati sau delimitari acestora													
Nr. Crt	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(m <sup>2</sup> )	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr top	Nr. carte funciara	Taria	Percala	Pozitia fata de localitate: expropriat (si tip)	Domeniu Public/Private
4	4	Brasov	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3800	arabil	-	-	-	50	A885/4	Extravilan	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSATEA CORNEL	10100	arabil	-	-	-	50	A685/2	Extravilan	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIDREL	9600	arabil	-	-	-	15	A 685/1	Extravilan	Privat
8	8	Brasov	Fagaras	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	ape staminate	-	2885/1, 2285/2/1	108201	-	-	Extravilan	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	MANDREA MARIOARA, LUDU ELENA	7500	arabil	-	-	-	15	A 685/16	Extravilan	Privat
<b>TOTAL</b>											4810		

AVIZAT  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
FĂGĂRAȘ



EXECUTANT:  
SC ANSUL CAD SRL



# CALCULUL SUPRAFETEI

Parcela (1) teren

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	D(i,i+1)				
	X [m]	Y [m]						
1	482969.785	496197.408	8.515					
2	482962.764	496192.590	6.058					
3	482957.838	496189.063	6.014					
4	482952.994	496185.498	4.234					
5	482949.591	496182.979	5.841					
6	482944.892	496179.509	7.102					
7	482939.120	496175.371	9.057					
8	482931.736	496170.127	5.042					
9	482927.634	496167.196	7.018					
10	482921.957	496163.070	18.982					
11	482906.495	496152.059	10.059					
12	482898.486	496145.973	1.047					
13	482897.600	496145.415	3.717					
14	482894.543	496143.300	1.000					
15	482893.879	496142.552	1.219					
16	482892.893	496141.836	41.000					
17	482889.687	496117.786	0.992					
18	482888.885	496117.203	3.996					
19	482855.869	496114.832	30.002					
20	482831.472	496097.094	7.002					
21	482825.829	496092.949	7.001					
22	482820.175	496088.820	12.976					
23	482809.707	496081.152	0.978					
24	482808.930	496080.556	5.999					
25	482804.165	496076.911	21.896					
26	482786.744	496063.482	0.996					
27	482785.959	496062.869	9.980					
28	482778.066	496056.738	29.033					
29	482755.632	496038.332	11.022					
30	482747.003	496031.475	5.134					
31	482742.988	496028.275	1.014					
32	482742.119	496027.753	8.880					
33	482735.123	496022.284	9.001					
34	482728.042	496016.727	8.002					
35	482721.756	496011.776	0.997					
36	482720.974	496011.158	0.989					
37	482720.199	496010.543	1.032					
38	482719.397	496009.894	1.012					
39	482718.588	496009.290	23.889					
40	482699.841	495994.476	0.864					
41	482699.218	495993.880	4.146					
42	482696.370	495990.867	1.158					
43	482695.473	495990.134	2.097					
44	482693.813	495988.853	11.114					
45	482687.454	495997.968	11.574					
46	482677.680	495991.769	9.714					
47	482669.936	495997.633	2.989					
48	482672.351	495999.395	15.668					
49	482656.752	496000.869	4.921					
50	482660.882	496003.545	2.007					
51	482662.568	496004.633	1.976					
52	482664.230	496005.702	1.014					
53	482665.066	496006.276	1.048					
54	482665.955	496006.831	1.974					
55	482667.632	496007.873	0.802					
56	482688.298	496008.319	1.245					
57	482669.204	496009.173	1.049					
58	482670.187	496009.539	0.730					
59	482670.723	496010.035	1.137					
60	482671.644	496010.702	1.093					
61	482672.540	496011.328	1.082					
62	482673.471	496011.880	1.009					
63	482674.341	496012.392	2.013					
64	482676.077	496013.412	2.014					
65	482677.815	496014.429	6.000					
66	482682.999	496017.449	0.906					
67	482683.765	496017.932	1.943					
68	482685.341	496019.068	1.023					
69	482686.173	496019.663	5.813					
70	482690.965	496022.953	1.742					
71	482692.405	496023.933	10.155					
72	482692.218	496034.086	15.953					
73	482705.445	496043.004	0.554					
74	482705.902	496043.318	13.292					
75	482716.863	496050.837	5.740					
76	482721.617	496054.053	18.980					
77	482737.338	496064.688	0.376					
78	482737.650	496084.898	10.175					
79	482746.161	496070.475	0.040					
80	482746.194	496070.497	13.277					
81	482757.300	496077.773	1.468					
82	482758.528	496078.578	11.550					
83	482768.006	496085.193	13.260					
84	482778.879	496092.783	13.149					
85	482789.546	496100.471	11.776					
86	482799.101	496107.358	25.033					
87	482819.374	496122.043	25.042					
88	482839.802	496136.527	15.440					
89	482852.387	496145.457	0.039					
90	482862.429	496145.480	7.799					
91	482868.767	496150.024	7.821					
92	482885.077	496154.645	7.831					
93	482871.349	496159.334	3.952					
94	482874.496	496161.724	3.868					
95	482877.566	496164.077	2.472					
96	482879.522	496165.508	5.339					
97	482883.730	496168.874	7.828					
98	482889.860	496173.743	7.848					
99	482895.952	496178.683	0.054					
100	482895.994	496178.717	25.413					
101	482815.684	496194.784	0.030					
102	482815.713	496194.808	1.846					
103	482917.134	496195.987	1.863					
104	482918.583	496197.190	1.885					
105	482920.034	496198.394	1.889					
106	482921.489	496199.599	1.893					
107	482922.948	496200.805	1.891					
108	482924.406	496202.009	1.896					
109	482925.871	496203.216	1.456					
110	482926.898	496204.140	0.453					
111	482927.346	496204.427	1.899					
112	482928.815	496205.630	1.909					
113	482930.294	496206.837	1.911					
114	482931.777	496208.043	1.916					
115	482933.266	496209.248	1.919					
116	482934.760	496210.452	1.921					
117	482936.259	496211.654	1.703					
118	482937.590	496212.716	0.124					
119	482937.687	496212.794	1.924					
120	482939.179	496214.008	1.933					
121	482940.682	496215.223	1.935					
122	482942.191	496216.435	1.938					
123	482943.707	496217.644	1.943					
124	482945.230	496218.850	1.946					
125	482946.760	496220.052	1.949					
126	482948.297	496221.250	1.830					
127	482949.745	496222.369	0.133					
128	482949.850	496222.450	1.946					
129	482951.397	496223.634	1.959					
130	482952.958	496224.818	1.964					
131	482954.528	496225.998	1.966					
132	482956.106	496227.171	1.963					
133	482957.687	496228.334	0.447					
134	482958.048	496228.598	1.484					
135	482959.243	496229.478	1.975					
136	482960.839	496230.642	1.981					
137	482962.446	496231.801	1.986					
138	482964.064	496232.952	1.989					
139	482965.691	496234.096	1.992					
140	482967.328	496235.231	1.997					
141	482968.976	496236.358	2.000					
142	482970.634	496237.477	2.004					
143	482972.303	496238.586	2.008					
144	482973.963	496239.695	2.011					
145	482975.673	496240.775	2.120					
146	482977.463	496241.910	1.812					
147	482979.023	496242.832	4.507					
148	482982.929	496245.081	12.478					
149	482994.661	496249.332	15.078					
150	482988.923	496235.389	7.913					
151	482996.055	496240.391	14.163					
152	482994.932	496226.229	6.432					
153	482989.476	496222.822	10.510					
154	482989.223	496212.316	2.366					
155	482988.818	496209.884	1.238					
156	482987.682	496207.309	2.735					
157	482985.970	496205.805	1.855					
158	482983.688	496204.768	0.927					
159	482982.148	496204.245	1.852					
160	482981.383	496203.186	2.253					
161	482979.864	496201.874	4.630					
162	482978.033	496199.212	2.831					
163	482974.245	496197.585	1.538					
164	482971.928	496197.820	0.749					
165	482970.410	496197.820	0.749					

S(1)=11685mp P=901.828m



- *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  $\pm(1 + 1 \text{ ppm} \times D)$  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 referință cote*: MAREA NEAGRA-1975

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

- *Descrierea punctelor topografice noi*:-

Data întocmirii

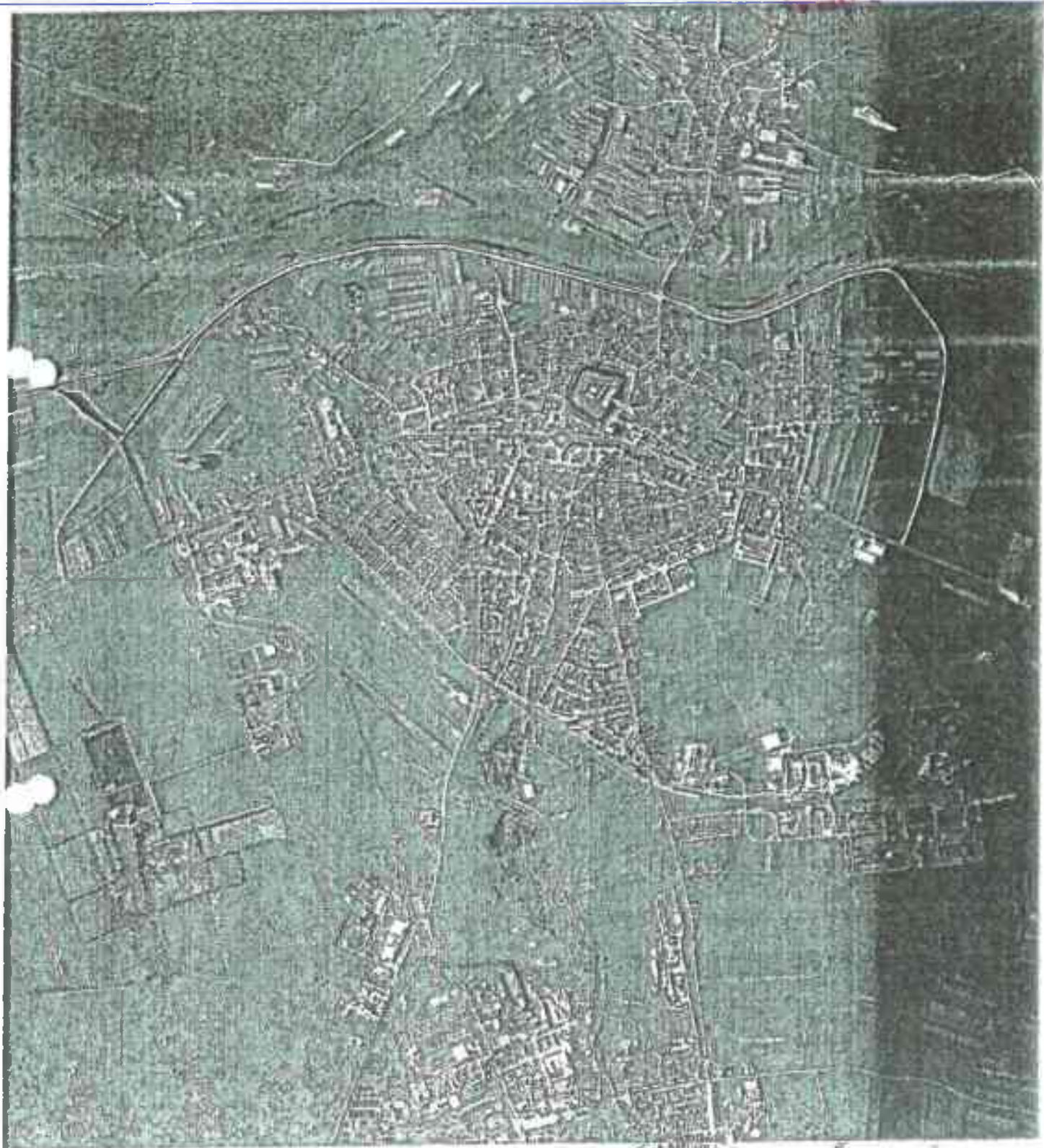
24.11.2021







INCADRARE ÎN ZONĂ







## Scrisoare de transmitere

17 decembrie 2021

Catre MUNICIPIUL FAGARAS,

Ref: Estimarea valorii de despagubire a 9 terenuri situate in  
extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras, 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 despagubirii pe care il anexeaz prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de despagubire a 9 imobile aflate in extravilanul si intravilanul Mun. Fagaras din judetul Brasov, in vederea exproprierei pentru proiectul „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul II, raport explicativ - narativ ce contine 39 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in scopul exproprierei.

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 9 imobile este:

**11.342,92 lei, respectiv 2.291,96 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.

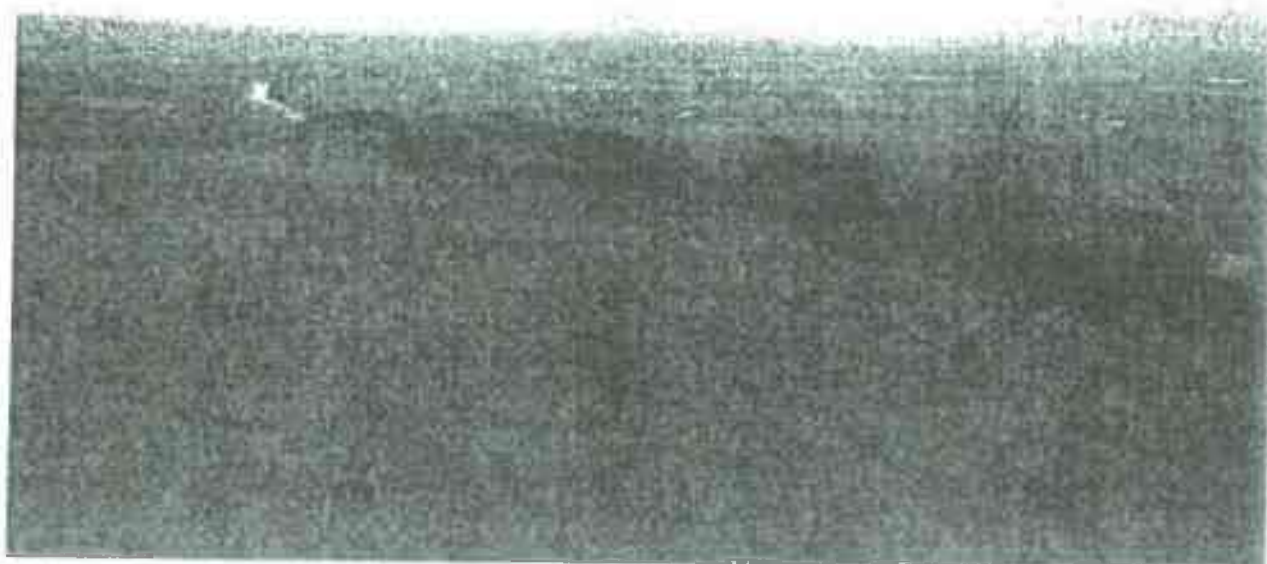
Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr.leg. 19226  
Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com

Nr. 11/ 12.12.2021

ALEXA I LA HEC NR 145/2022

## RAPORT DE EVALUARE:

Referitor la estimarea valorii de despagubire a 9 terenuri  
situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras,  
judetul Brasov



**Beneficiar: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Data raport: 12.12.2021**

**Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa**

**Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226**



## 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 DESEMNIATI .....	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.	ESTIMAREA DAUNELOR .....	26





VIII.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	29
ANEXE.....		30
Anexa 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI.....		30
Anexa 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA .....		32
Anexa 3 – CERTIFICAT DE URBANISM .....		33
Anexa 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS .....		36
Anexa 5 – FOTOGRAFII .....		39





## **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 9 terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul II, 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, zona Municipiului Fagaras aprobandu-se prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

Raportul este intocmit in conformitate cu Standardele 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. 287/2009 privind Codul Civil.

Valoarea estimata a celor 9 terenuri ce urmeaza a fi expropriate in cadrul lucrarii de utilitate publica denumita „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” – tronsonul II, este de **11.342,92 lei, respectiv 2.291,96 euro la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.**

## 1.2. 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 exploatare la data de referinta a evaluarii – respectiv 10.12.2021.

Data:

12.12.2021

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 evidentiate 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 DESEMNATI

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 exproprierei.

Tipul valorii: Estimarea valorii de despagubire, in vederea exproprierei a 9 terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul II, judetul Brasov.

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

**IDENTIFICAREA PROPRIETATI IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietatile supuse evaluării reprezintă 9 terenuri situate în extravilanul și intravilanul Municipiului Fagaras din Judetul Brasov, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UA1	Numele si promisiunile proprietarului/destinatarii terenului	Suprafata totala(m <sup>2</sup> )	Categoria de terenuri	Nr. Casticat	Nr. top	Nr. carte funciara	Tarza	Parcela	Problema fata de localitate	Suprafata si proprietate	Domestiu Public/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	500	drum	100787	-	106787	-	-	Intravilan	500	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2631	drum	105692	-	104692	-	-	Extravilan	2631	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	drum	100706	-	100706	-	-	Intravilan	2427	Public
4	4	Brasov	Fagaras	CORSEATEA OCTAVIAN CORSEATEA GHEORGHE POP AUGUSTIN POP MONICA POP CATALIN POP AGRIBAN POP METEA CARMEN	3000	arabil	-	-	-	50	M100/1	Extravilan	544	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSEATEA CORNEL	10000	arabil	-	-	-	30	A045/2	Extravilan	1420	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE RECEAN GHEORGHE SUSU MARIA RECEAN VIOREL	6000	arabil	-	-	-	15	A 056/1	Extravilan	1000	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	DE 090/05	-	15	DE 010/15	Extravilan	27	Public
8	8	Brasov	Fagaras	TAFAN NICULETA TAFANIC BOGDAN DAVIDIU	12584	acc. statiune	-	2055/11 2265/21	105291	-	-	Extravilan	663	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	AMERECAN NICOLAE LUDU ELENA	7500	arabil	-	-	-	15	A 056/15	Extravilan	178	Privat
<b>TOTAL</b>													<b>11665</b>	



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, reasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.



PLAN TOPOGRAFIC  
 Coridor de expropriere pentru proiectul  
 "Centura Municipiului Fagares" - tronson 2

Scara 1 : 1200

LEGENDA

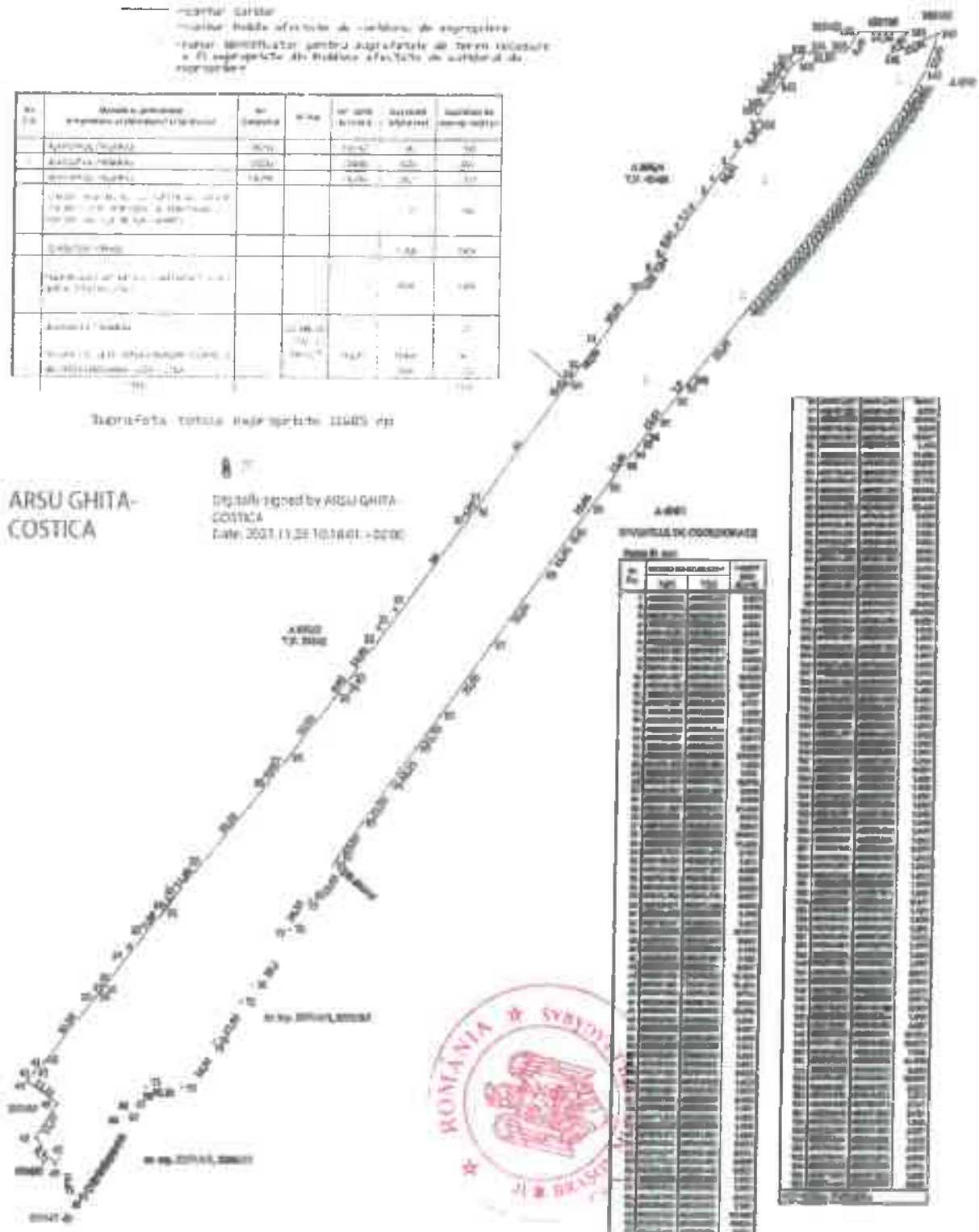
- Linia de expropriere
- Linia de limita afectata de coridorul de expropriere
- Linia de limita a terenului de expropriere
- Linia de limita a terenului de expropriere

No. P.S.	Descrierea terenului	No. Cadastral	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Suprafata (m <sup>2</sup> )
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...

Suprafata totala expropriata 11485 mp

ARSU GHITA-COSTICA

Digital signed by ARSU GHITA-COSTICA  
 Date: 2021.11.22 10:16:01 +0200



SPUSIILE DE COORDINATE

No.	X	Y	Z
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...

No.	...	...	...
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...



### **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, zonarea 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:** 12.12.2021

### **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 ii angajeaza raspunderea; evaluarea se face presupunand ca toate partile interesate dispun de acelasi 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 terenului de ocolitoare indicate de reprezentant si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanza intre proprietatea identificata 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 „Ape statatoare”*

***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.

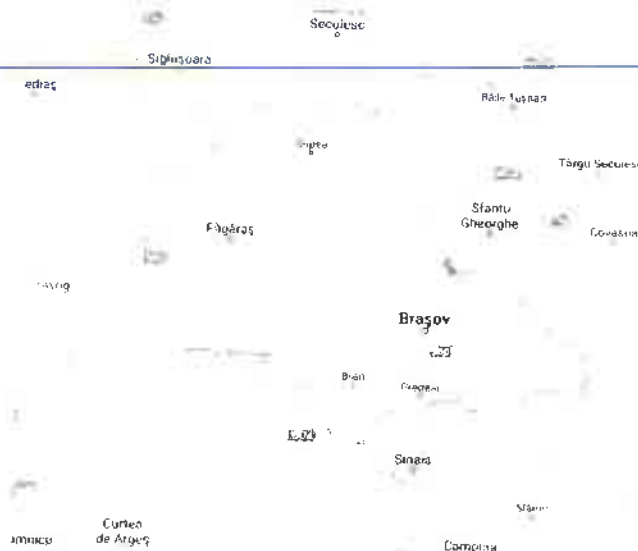
Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in LEI, pentru exprimarea acesteia in EURO utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,949 RON.

### **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 apartine geomorfologic Depresiunii Făgărașului, campie piemontana puternic fragmentata de rețeaua hidrografică.

Situația economică a Mun. Făgăraș este satisfăcătoare și în ascensiune, datorită investitorilor străini 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 circulă 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 domenii precum: 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 Mecanică și Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economică și prin numărul operatorilor economici de pe raza localității putem concluziona 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. Institutii 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 concludiza 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 forzata 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 II al Ocolitorii Municipiului Fagaras are o lungime de aproximativ 400 ml.

Terenurile afectate de expropriere sunt identificate astfel: cad 106787, cad 105692, cad 106786, A685/4, A685/2, A696/1, DE 696/45, TOP. 2265/1,1, 2265/2/1, A 696/16.

Suprafata totala de teren a tronsonului II este de: 11685 mp

Categoriile de folosinta ale terenurilor sunt: arabil, drum si ape statatoare.

### **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 semnături 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 cananul 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 tranzactionare (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 alti 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, privite 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 imobilele existente 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 disponibilitatea 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 situurile [www.olx.ro](http://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 chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Potrivit datelor furnizate de ANCP, 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). Pe 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 caracteristicilor 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 de pe 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 avand categoria de folosinta „arabil”, 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	Ape statatoare
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 ape statatoare
Fezabila financiar	-	Este fezabila financiar
Maxim productiva	-	Este maxim productiva



In cazul suprafetelor de teren aflate in extravilanul Municipiului Fagaras avand categoria de folosinta „ape statatoare”, 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 si ape statatoare.

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 si drum.

#### 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, valorile utilizate sunt cele din anexa 1.45 a studiului. Pentru terenurile neagricole, drumuri si ape statatoare, 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, atat in extravilan cat si in intravilan. („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 2011

Anexa nr.145

VALORI MINIME ALE TERENURILOR DIN EXTRAVILANIUL JUDEȚULUI BRAȘOV

Zona/Localitatea	Teren extravilan agricol (lei/mp)		
	Arabil (lei/mp)	Fâneată/Pășune (lei/mp)	Livada/Vie (p-antatie de arbusti) (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 Sânpetru	4,69	3,25	3,63
Comuna Bod	3,37	3,42	3,63
Comuna Cristian	4,83	1,09	3,63
Comuna Vulcan	2,08	2,00	3,63
Comuna Târlungeni 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 Teliu, 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	1,22	3,63
Comuna Crizbav și satele aparținătoare	1,25	1,08	3,63
Comuna Dumbrăvița și satele aparținătoare	1,11	0,84	3,63
Comuna Sercaia, comuna Mândra, comuna Bedean, comuna Volfa, comuna Vistea, comuna Drăguș, comuna Sâmbăta de sus, comuna Lisa și satele aparținătoare acestora	1,21	0,83	
Municipiul Făgăraș	1,70	1,15	3,63



235

## VII. 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 additional 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.

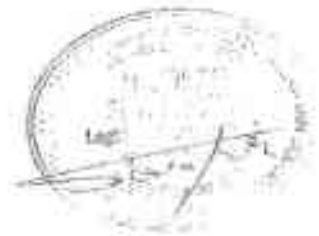
Dauna pentru valoarea viitoarelor recolte forestiere este valoarea inainte de recoltare a viitoarelor recolte determinata pe baza tabelelor de randament care sunt incluse in studiile de amenajare a padurilor aferente parcelei in cauza.

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 intrarea 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 tranzacției – 3%;
- Timpul necesar identificării unor suprafețe noi de teren ce urmează a fi achiziționate – 5%;
- Perioada de timp în care proprietarul este privat de folosința terenurilor avute în proprietate, până la achiziționarea unor suprafețe noi – 10%.



Nr. Crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Taria	Parsada	Categoria de folosinta	Nr. Cad.	CF	Suprafata totala(m2)	Suprafata de proprietate(m2)	Zona Valnică	Valoarea conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Valoarea teren conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Cuota %	Debita (lei)	Valoarea despagubire teren cf. Legea 245/2010 (lei)
1	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	grum	100707	106787	590	590	Intravilan/agricol	0,34	200,61	18%	36,11	236,72
2	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	grum	105802	100892	3631	3631	Extravilan/agricol	0,34	1302,69	18%	234,08	1537,18
3	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	grum	105706	100766	2427	2427	Intravilan/agricol	0,34	825,18	18%	140,33	973,71
4	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN CORSATEA GHEORGHE, POP ACUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	06	ABBSA	grazi	-	-	3650	544	Estan/veranda	1,70	924,80	18%	166,88	1091,28
5	Fagaras	CORSATEA GIBNEL	06	ABBS2	grazi	-	-	10000	1428	Estan/veranda	1,70	2424,01	18%	428,32	2852,34
6	Fagaras	ZAMPOR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUBU MARIA, RECEAN VICRIE)	15	A 0801	grazi	-	-	6000	1628	Estan/veranda	1,70	3287,94	18%	611,63	4009,57
7	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	15	DE 08045	grum	-	-	-	27	Estan/veranda	0,34	9,25	18%	1,66	10,91
8	Fagaras	TAYLAN NICULETA, TAYLAN BOGDAN CLAUDIU	-	2265/11, 2265/21	grazi	-	65201	12334	663	Estan/veranda	0,34	229,42	18%	40,90	270,00
9	Fagaras	MANGOREA MARICARA, LUDU ELENA	15	A 0801E	grazi	-	-	7500	178	Estan/veranda	1,70	352,74	18%	54,49	357,22
<b>TOTAL</b>														1730,28	11342,92





## VIII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

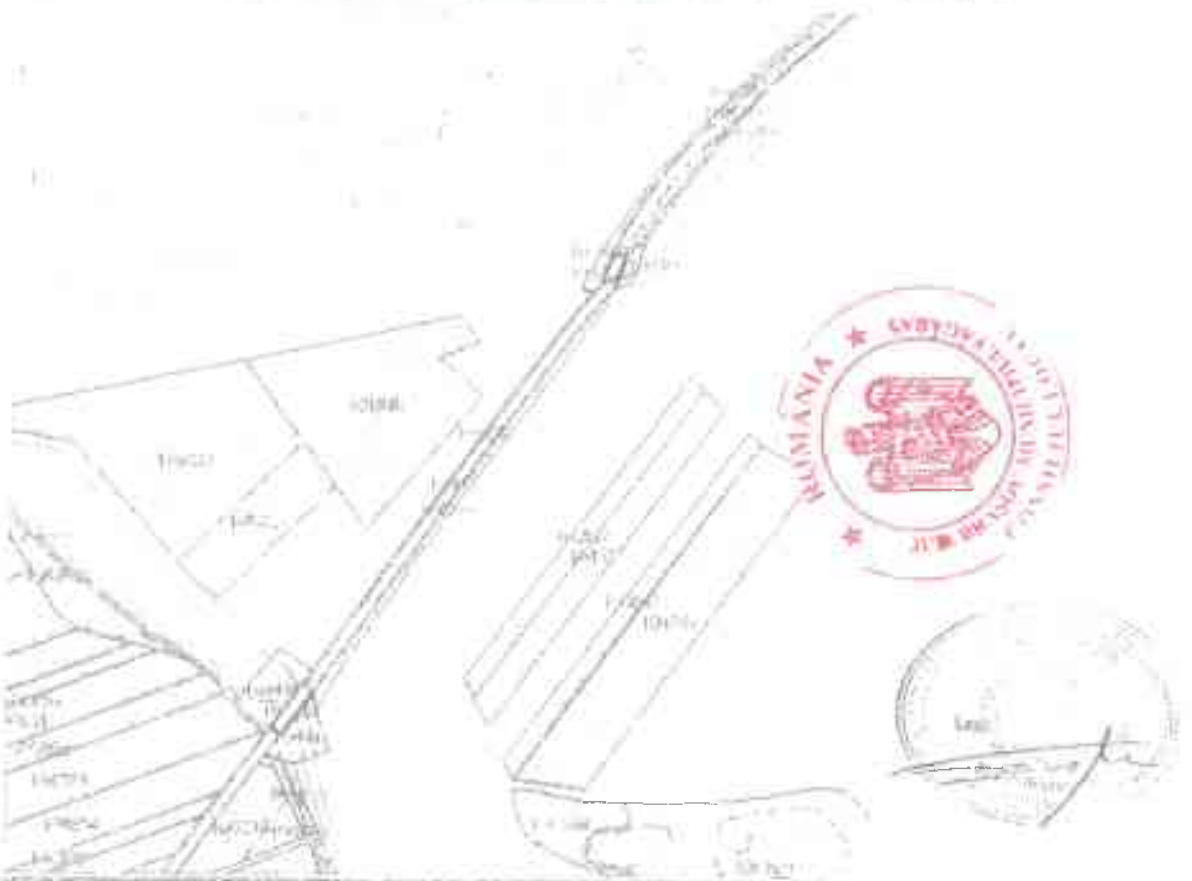
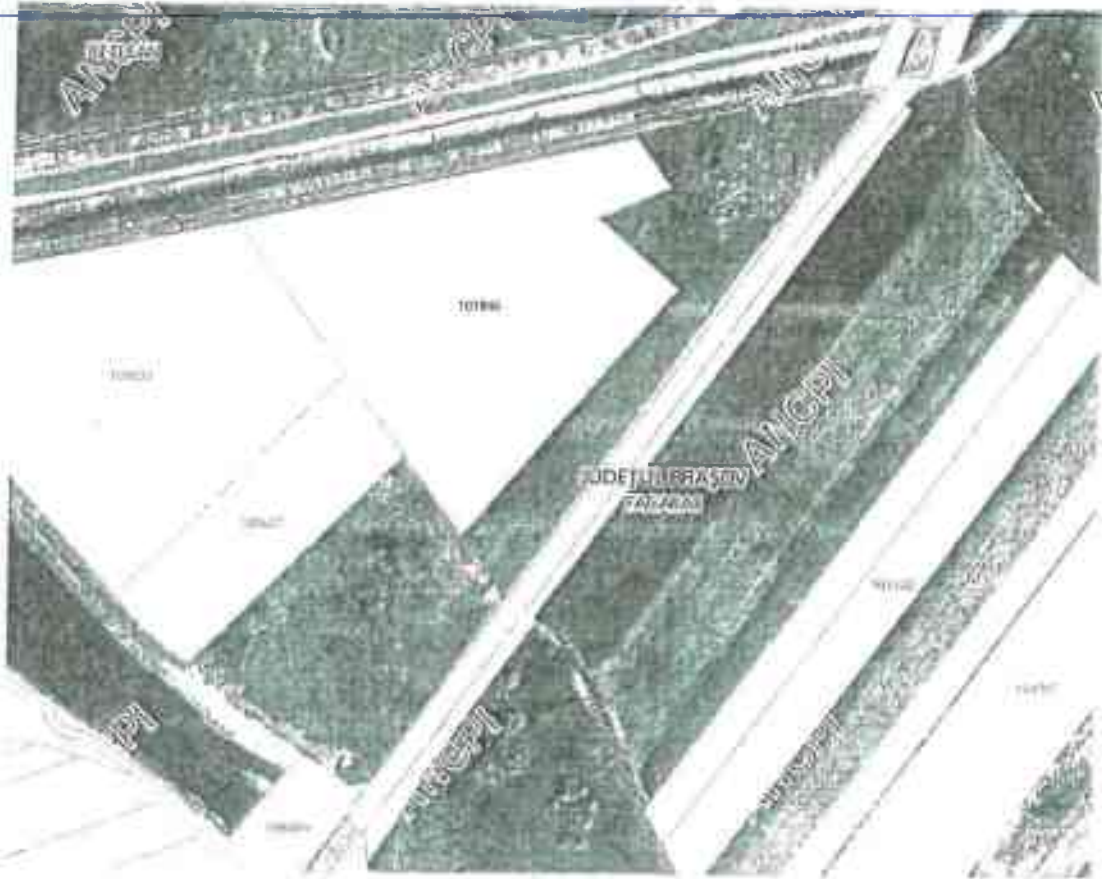
Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimării valorii de despăgubire, în vederea exproprierii a 9 terenuri situate în extravilanul și intravilanul Municipiului Făgăraș din județul Brașov. Operațiunea de expropriere este necesară executării lucrărilor de construcție „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” - tronsonul II, județul Brașov.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Legea nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Raportul de evaluare s-a întocmit avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, în conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca bază de calcul „Studiul de piață – privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Brașov și Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brașov și Covasna, zona Municipiului Făgăraș aprobându-se prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

Valoarea estimată a celor 9 terenuri ce urmează a fi expropriate în cadrul lucrării de utilitate publică denumită „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” - ~~tronsonul II~~, este de 11.342,92 lei, respectiv 2.291,96 lei la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.

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





ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM



Forma  
Nr. 63 din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 63 din 16.04.2020

în scopul construirii

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, prin primar GHEORGHE SUCACIU, cu sediul în județul BRAȘOV, municipiul FĂGĂRAȘ, cod poștal 505200, Str. Republicii nr 1, com. adresa: telefon/fax: 0268-211313, înreg. strădă la nr. 31447 din 15.04.2020,

pentru încheierea teren șirsa de construcții - situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal: 505200, intravilan și extravilan, fost sector din DN nr. am 0-000 - km 5-930, cu punct de început DN1 km 232-324 și punct final intersecție DN1 km 236-320, identificat prin CF105691/Făgăraș, cad. 105691, CF105391/Făgăraș, cad. 106394, CF106391/Făgăraș, cad. 106391, CF105593/Făgăraș, cad. 106393, CF105390/Făgăraș, cad. 106390, CF105690/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

În temeiul reținerii nr. 15660/2016, faza actualizare și aprobării Documentației de Urbanism nr. 15660/2016, faza actualizare și aprobării cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr. 8 din 2016

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC - înobile situat în intravilan și extravilan localității, Municipiul Făgăraș, domeniul public

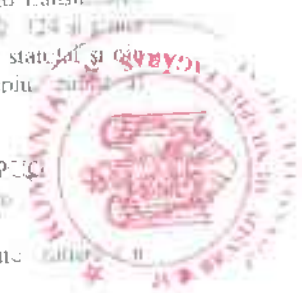
B 2 1 - STATUL ROMÂN, DOMENIUL PUBLIC, încheierea drept de proprietate, dobândă prin lege, cota actuală 1/1 Act administrativ nr. 1705 din 29.11.2006 emis de Guvernul României încheiere 15358 din 23.08.2017

B 3 1 - COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII CĂLĂTOREȘI S.A. CIF 16054388 încheierea drept de concesie pe o perioadă de 19 ani, începând cu data semnării contractului, încheiere 15358/12357/2304/15358/15358/12357/12356/12324/15358 din 23.08.2017, 19.06.2019

VIII. ALTE DATE - FĂGĂRAȘ în baza Hotărârii de Guvern nr. 13373/32.2020 privind transferul sectorului de drum național - DN nr. 100 - km 0-000 - km 5-930, cu punct de început - km 312 - 324 și punct final - intersecție DN1 km 236-320 - către terenul aferent, din domeniul public al statului și administrarea Administrației Naționale de Transporturi, Infrastructură și Comunicații în domeniul municipiului Făgăraș

2. REGIMUL ECONOMIC - încheierea încheiere - încheierea municipiului Făgăraș, conform P.U.C. Nu sunt afectate ariile naturale protejate sau rezerva de protecție din municipiul Făgăraș

3. REGIMUL TEHNIC - drept de proprietate încheiere - încheierea cu încheierea încheierea pământ amestecat cu băcși Pe traseul drumului nr. 100 - km 0-000 - km 5-930, pe partea sudică a drumului nr. 100 - km 0-000 - km 5-930 și un podet casetat la intersecție cu strada Podului





Lucrările propuse constau din realizarea variantei de ocolare a municipiului Făgăraș pe amplasamentul rețelei al reței drum de ocolare modernizată.

Se va avea în vedere ca realizarea variantei ocolitoare să nu afecteze pe cât posibil construcțiile existente. Se va face coordonarea cu accesul la obiectivele existente, precum și cele prevăzute în P.U.G. Pentru rezolvarea intersecțiilor și racordarea la drumul național (DN) - se va consulta administratorul acestora. Se vor identifica rețelele tehnico-edilțare existente și se vor obține acordurile administratorilor acestora, respectându-se introducerea în proiect a tuturor condițiilor impuse de acestea. Nu va fi afectat digul de protecție a râului Olt. Traseele rutiere înguste, circulație auto și pietonă, accesul către proprietăți, scurgerea apelor pluviale, fluvii normalizate cotesparțator, conform normativelor și Avizului 1/21 din 2004 Serviciu Circulație.

La finalizarea lucrărilor toate categoriile de teren afectate își pot avea starea inițială de utilizare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru obținere autorizație de construire – **VARIANTA DE OCOLIRE MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

**Certificatul de urbanism nu vine înloc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul realizării obiectivelor pentru care s-a emis prezentul certificat de urbanism titularul este obligat să solicite și să obțină autorizația de construcții pentru realizarea lucrărilor de construcții în condițiile stabilite în P.U.G. și în documentația de urbanism aprobată de Consiliul Local al Municipiului Făgăraș. El și poartă răspunderea în fața administrației locale și a autorităților competente pentru respectarea condițiilor tehnice și de urbanism stabilite în prezentul certificat de urbanism și pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea lucrărilor de construcții în condițiile stabilite în prezentul certificat de urbanism. Titularul este obligat să respecte și să asigure toate condițiile tehnice și de urbanism stabilite în prezentul certificat de urbanism și să asigure toate condițiile necesare pentru realizarea lucrărilor de construcții în condițiile stabilite în prezentul certificat de urbanism.

În aplicarea prezentei Instrucțiuni Consiliul Local al Municipiului Făgăraș este obligat să acorde de bună credință și să elibereze certificatul de urbanism în termen de maximum 30 zile de la depunerea dosarului de solicitare și să elibereze certificatul de urbanism în termen de maximum 30 zile de la depunerea dosarului de solicitare și să elibereze certificatul de urbanism în termen de maximum 30 zile de la depunerea dosarului de solicitare.

Titularul este obligat să respecte și să asigure toate condițiile tehnice și de urbanism stabilite în prezentul certificat de urbanism și să asigure toate condițiile necesare pentru realizarea lucrărilor de construcții în condițiile stabilite în prezentul certificat de urbanism. Titularul este obligat să respecte și să asigure toate condițiile tehnice și de urbanism stabilite în prezentul certificat de urbanism și să asigure toate condițiile necesare pentru realizarea lucrărilor de construcții în condițiile stabilite în prezentul certificat de urbanism.

**SOLICEREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente: a) certificatul de urbanism b) dovada titlului asupra imobilului teren și/sau construcției sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat al zonei și extrasul de carte de informare la zi în cazul în care acesta nu dispune altfel (copie legalizată) c) colierul situației terenului și/sau planul de urbanism public dacă este cazul)

- a) Documentația tehnică (P.U.G. și P.Z.P.A.)
  - b) Planul de urbanism public
  - c) Planul de urbanism public
  - d) Dovezi și condițiile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
  - e) Planul de urbanism public și rețeaua de utilități urbane și infrastructură
- Alte acte:
- S.P. Apa Cald S.p. S.A.
  - Telekom Romania
  - SC Salvo Sers SA.
  - Distribuitor S.p.A. Rețele
  - Transelec Media
  - Serviciul de Telecomunicații



► SDFE Transilvania Sud SA

► Orange România FO existentă-

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

d 2) avize și acorduri privind

□ securitatea la incendiu

□ protecție civilă

► D. S. Publică Brașov

d 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora ► aviz de principiu Municipiul 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.

d 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 SOCACIU



ARHITECT ȘEF,  
LILIANA BOER

SECRETAR GENERAL,  
LAURA BILICA GILINCA

Achitați 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,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,



Data prelungirii valabilității

Achitați taxa de -

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_

lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_

direct / prin poștă

din \_\_\_\_\_

ANEXA 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 265 211 313, Fax: 0040 265 211 000  
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,**  
**intrunit 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 - DN1- km 0+000 - km 5+930, cu punct de început -km 232+324 și punct final intersecție DN1 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.31709/23.04.2020 și indicatorii 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.140, art.141, art.142, art.143, art.144, art.145, art.146, art.147, art.148, art.149, art.150, art.151, art.152, art.153, art.154, art.155, art.156, art.157, art.158, art.159, art.160, art.161, art.162, art.163, art.164, art.165, art.166, art.167, art.168, art.169, art.170, art.171, art.172, art.173, art.174, art.175, art.176, art.177, art.178, art.179, art.180, art.181, art.182, art.183, art.184, art.185, art.186, art.187, art.188, art.189, art.190, art.191, art.192, art.193, art.194, art.195, art.196, art.197, art.198, art.199, art.200, art.201, art.202, art.203, art.204, art.205, art.206, art.207, art.208, art.209, art.210, art.211, art.212, art.213, art.214, art.215, art.216, art.217, art.218, art.219, art.220, art.221, art.222, art.223, art.224, art.225, art.226, art.227, art.228, art.229, art.230, art.231, art.232, art.233, art.234, art.235, art.236, art.237, art.238, art.239, art.240, art.241, art.242, art.243, art.244, art.245, art.246, art.247, art.248, art.249, art.250, art.251, art.252, art.253, art.254, art.255, art.256, art.257, art.258, art.259, art.260, art.261, art.262, art.263, art.264, art.265, art.266, art.267, art.268, art.269, art.270, art.271, art.272, art.273, art.274, art.275, art.276, art.277, art.278, art.279, art.280, art.281, art.282, art.283, art.284, art.285, art.286, art.287, art.288, art.289, art.290, art.291, art.292, art.293, art.294, art.295, art.296, art.297, art.298, art.299, art.300, art.301, art.302, art.303, art.304, art.305, art.306, art.307, art.308, art.309, art.310, art.311, art.312, art.313, art.314, art.315, art.316, art.317, art.318, art.319, art.320, art.321, art.322, art.323, art.324, art.325, art.326, art.327, art.328, art.329, art.330, art.331, art.332, art.333, art.334, art.335, art.336, art.337, art.338, art.339, art.340, art.341, art.342, art.343, art.344, art.345, art.346, art.347, art.348, art.349, art.350, art.351, art.352, art.353, art.354, art.355, art.356, art.357, art.358, art.359, art.360, art.361, art.362, art.363, art.364, art.365, art.366, art.367, art.368, art.369, art.370, art.371, art.372, art.373, art.374, art.375, art.376, art.377, art.378, art.379, art.380, art.381, art.382, art.383, art.384, art.385, art.386, art.387, art.388, art.389, art.390, art.391, art.392, art.393, art.394, art.395, art.396, art.397, art.398, art.399, art.400, art.401, art.402, art.403, art.404, art.405, art.406, art.407, art.408, art.409, art.410, art.411, art.412, art.413, art.414, art.415, art.416, art.417, art.418, art.419, art.420, art.421, art.422, art.423, art.424, art.425, art.426, art.427, art.428, art.429, art.430, art.431, art.432, art.433, art.434, art.435, art.436, art.437, art.438, art.439, art.440, art.441, art.442, art.443, art.444, art.445, art.446, art.447, art.448, art.449, art.450, art.451, art.452, art.453, art.454, art.455, art.456, art.457, art.458, art.459, art.460, art.461, art.462, art.463, art.464, art.465, art.466, art.467, art.468, art.469, art.470, art.471, art.472, art.473, art.474, art.475, art.476, art.477, art.478, art.479, art.480, art.481, art.482, art.483, art.484, art.485, art.486, art.487, art.488, art.489, art.490, art.491, art.492, art.493, art.494, art.495, art.496, art.497, art.498, art.499, art.500, art.501, art.502, art.503, art.504, art.505, art.506, art.507, art.508, art.509, art.510, art.511, art.512, art.513, art.514, art.515, art.516, art.517, art.518, art.519, art.520, art.521, art.522, art.523, art.524, art.525, art.526, art.527, art.528, art.529, art.530, art.531, art.532, art.533, art.534, art.535, art.536, art.537, art.538, art.539, art.540, art.541, art.542, art.543, art.544, art.545, art.546, art.547, art.548, art.549, art.550, art.551, art.552, art.553, art.554, art.555, art.556, art.557, art.558, art.559, art.560, art.561, art.562, art.563, art.564, art.565, art.566, art.567, art.568, art.569, art.570, art.571, art.572, art.573, art.574, art.575, art.576, art.577, art.578, art.579, art.580, art.581, art.582, art.583, art.584, art.585, art.586, art.587, art.588, art.589, art.590, art.591, art.592, art.593, art.594, art.595, art.596, art.597, art.598, art.599, art.600, art.601, art.602, art.603, art.604, art.605, art.606, art.607, art.608, art.609, art.610, art.611, art.612, art.613, art.614, art.615, art.616, art.617, art.618, art.619, art.620, art.621, art.622, art.623, art.624, art.625, art.626, art.627, art.628, art.629, art.630, art.631, art.632, art.633, art.634, art.635, art.636, art.637, art.638, art.639, art.640, art.641, art.642, art.643, art.644, art.645, art.646, art.647, art.648, art.649, art.650, art.651, art.652, art.653, art.654, art.655, art.656, art.657, art.658, art.659, art.660, art.661, art.662, art.663, art.664, art.665, art.666, art.667, art.668, art.669, art.670, art.671, art.672, art.673, art.674, art.675, art.676, art.677, art.678, art.679, art.680, art.681, art.682, art.683, art.684, art.685, art.686, art.687, art.688, art.689, art.690, art.691, art.692, art.693, art.694, art.695, art.696, art.697, art.698, art.699, art.700, art.701, art.702, art.703, art.704, art.705, art.706, art.707, art.708, art.709, art.710, art.711, art.712, art.713, art.714, art.715, art.716, art.717, art.718, art.719, art.720, art.721, art.722, art.723, art.724, art.725, art.726, art.727, art.728, art.729, art.730, art.731, art.732, art.733, art.734, art.735, art.736, art.737, art.738, art.739, art.740, art.741, art.742, art.743, art.744, art.745, art.746, art.747, art.748, art.749, art.750, art.751, art.752, art.753, art.754, art.755, art.756, art.757, art.758, art.759, art.760, art.761, art.762, art.763, art.764, art.765, art.766, art.767, art.768, art.769, art.770, art.771, art.772, art.773, art.774, art.775, art.776, art.777, art.778, art.779, art.780, art.781, art.782, art.783, art.784, art.785, art.786, art.787, art.788, art.789, art.790, art.791, art.792, art.793, art.794, art.795, art.796, art.797, art.798, art.799, art.800, art.801, art.802, art.803, art.804, art.805, art.806, art.807, art.808, art.809, art.810, art.811, art.812, art.813, art.814, art.815, art.816, art.817, art.818, art.819, art.820, art.821, art.822, art.823, art.824, art.825, art.826, art.827, art.828, art.829, art.830, art.831, art.832, art.833, art.834, art.835, art.836, art.837, art.838, art.839, art.840, art.841, art.842, art.843, art.844, art.845, art.846, art.847, art.848, art.849, art.850, art.851, art.852, art.853, art.854, art.855, art.856, art.857, art.858, art.859, art.860, art.861, art.862, art.863, art.864, art.865, art.866, art.867, art.868, art.869, art.870, art.871, art.872, art.873, art.874, art.875, art.876, art.877, art.878, art.879, art.880, art.881, art.882, art.883, art.884, art.885, art.886, art.887, art.888, art.889, art.890, art.891, art.892, art.893, art.894, art.895, art.896, art.897, art.898, art.899, art.900, art.901, art.902, art.903, art.904, art.905, art.906, art.907, art.908, art.909, art.910, art.911, art.912, art.913, art.914, art.915, art.916, art.917, art.918, art.919, art.920, art.921, art.922, art.923, art.924, art.925, art.926, art.927, art.928, art.929, art.930, art.931, art.932, art.933, art.934, art.935, art.936, art.937, art.938, art.939, art.940, art.941, art.942, art.943, art.944, art.945, art.946, art.947, art.948, art.949, art.950, art.951, art.952, art.953, art.954, art.955, art.956, art.957, art.958, art.959, art.960, art.961, art.962, art.963, art.964, art.965, art.966, art.967, art.968, art.969, art.970, art.971, art.972, art.973, art.974, art.975, art.976, art.977, art.978, art.979, art.980, art.981, art.982, art.983, art.984, art.985, art.986, art.987, art.988, art.989, art.990, art.991, art.992, art.993, art.994, art.995, art.996, art.997, art.998, art.999, art.1000.

**HOTĂRĂȘTE:**

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

Art.2 - Cu ducerea la indeplinirea a prevederilor prezentei hotarâri, se incredințează Primarul Municipality Fugareș, 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 Investitii , 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 ocire 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	9.666.499,33	61.037.488,95
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

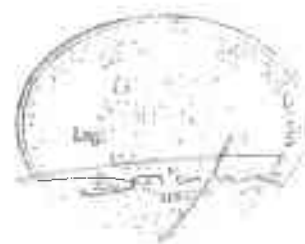
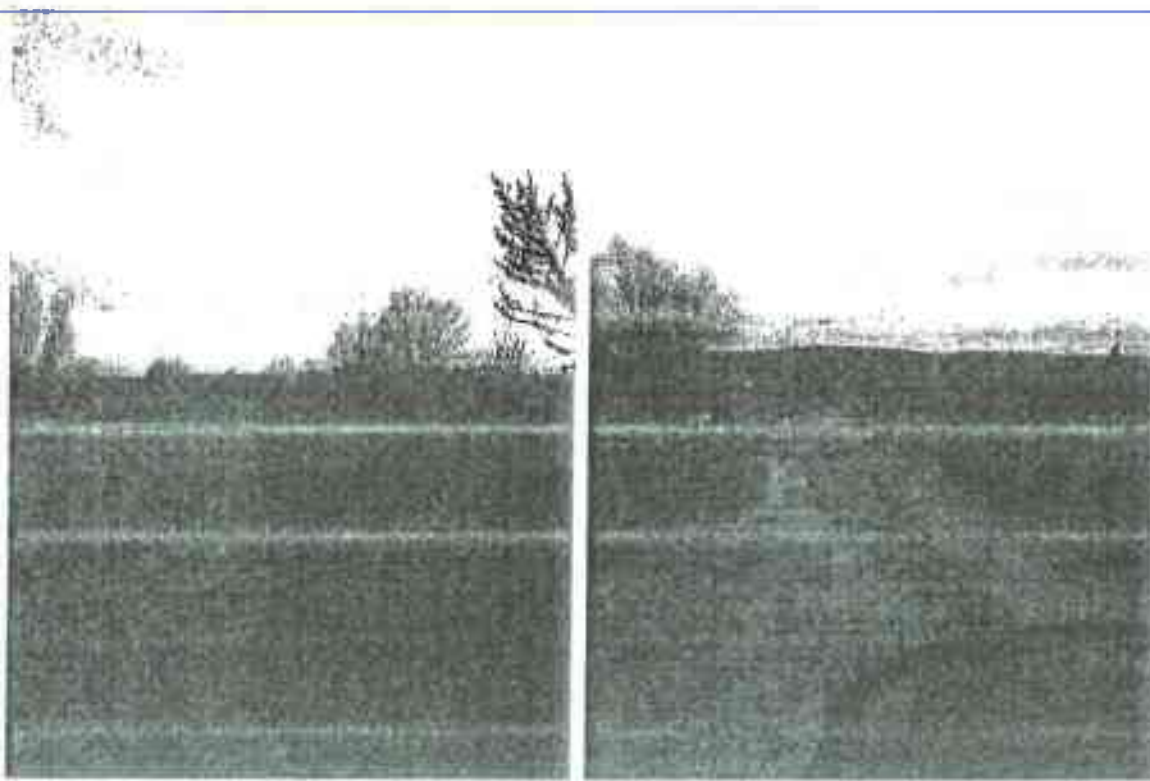
Capacități ( în unități fizice)

- 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**



ANEXE

ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI

