



**HOTĂRÂREA nr.146
din data de 28 aprilie 2022**

privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 91894 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS – TRONSON 3";

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta ordinara,

Analizand Referatul de Aprobare nr.33860/1/14.04.2022 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 3";**

Examinand Raportul de Specialitate inregistrat sub nr.33860/14.04.2022 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 3"; potrivit documentatiei tehnice pentru receptia planului topografic necesar identificarii imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, documentatie receptionata si avizata sub nr. 784/2022 de OCPI Brasov si a variantei finale a studiului de fezabilitate aprobat prin HCL 254/26.11.2020, conform Anexei 1 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

Municipiului Fagaras – Tronson 3” si sunt afectate de coridorul de expropriere identificate pe baza evidentelor OCPI Brasov.

Art.4. Se insuseste Raportul de Evaluare nr.12/14.12.2021 intocmit de catre ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere in vederea realizarii obiectivului de investitii ”Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras – Tronson 3” conform Anexei 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5. Se aproba atribuirea sumelor individuale aferente despagubirilor pentru imobilele situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local stabilite in baza Raportului de Evaluare nr.12/14.12.2021 intocmit de catre ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR, conform anexei 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.6. Se aproba alocarea din bugetul Municipiului Fagaras a sumei de 68836,19 lei reprezentand valoarea aferenta despagubirilor individuale prevazute la art.5. Sumele individuale prevazute anterior urmeaza a fi asigurate din fondurile bugetului local al Municipiului Fagaras in vederea efectuarii despagubirilor in cadrul procedurii de expropriere, in conditiile legii.

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

Art.8. Planul cu amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local la obiectul de investitii ”Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras – Tronson 3” si lista imobilelor ce urmeaza a fi expropriate, se aduc la cunostinta publica prin afisare la sediul Primariei Municipiului Fagaras si pe pagina de internet a Municipiului Fagaras.

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ȘUTEU 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 784 / 2022

Intocmit astăzi, 22/02/2022, privind cererea 3774 din 16/02/2022
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din



1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
2. **Executant:** Arsu Ghita -Costica
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Fagaras intravilan si extravilan - DN1 km 0+000 - km 5+390 cu punct de inceput DN1 km 232-324 si punct final intersectie DN1 km 236+820-"Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 3
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
18	15.02.2022	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
18	15.02.2022	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
5734	11.02.2022	act administrativ	UAT FAGARAS
31447	16.04.2020	act administrativ	UAT FAGARAS
254	26.10.2020	act administrativ	CL FAGARAS
18	15.02.2022	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA-COSTICA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 784 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:

„Construire-Fagaras intravilan si extravilan - DN1-km 0+000 - km 5+390 cu punct de inceput DN1 km 232-324 si punct final intersectie DN1 km 236+820-"Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 3 " - Imobile nr. cadastral 103123,106833,105691,106394,105896,106391,106393,106390,105694,106057,105689,106392,106389 Fagaras.

conform Certificatului de urbanism nr. 63 din 16.04.2020 emis de Primăria Fagaras.

Planul topografic întocmit la scara 1:200 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
103123	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 103123 din stratul permanent!
106833	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106833 din stratul permanent!
105691	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 105691 din stratul permanent!
106394	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106394 din stratul permanent!
105896	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 105896 din stratul permanent!
106391	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106391 din stratul permanent!
106393	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106393 din stratul permanent!
106390	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106390 din stratul permanent!
105694	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 105694 din stratul permanent!
106057	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106057 din stratul permanent!
105689	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 105689 din stratul permanent!
106392	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106392 din stratul permanent!
106389	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se suprapune cu terenul 106389 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
	Avertizare	Receptia 1601902: Imobilul TR-592-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIUS PRIPICI



Semnat digital
de Marius

Pripici

Data:

2022.02.22

09:44:14 +02'00'



ARTORA / LA HEL NR. 146 / 2022

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

PROIECT NR. 18 / 2022

DEN. LUCRARIILOR - RIDICARE TOPOGRAFICA



BENEFICIAR - MUNICIPIUL FAGARAS

INTOCMIT - ING. ARSU COSTICA

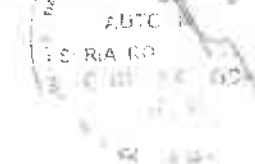


MEMORIU TEHNIC

Adresa imobilului: Intravilanul Municipiului Fagaras, expropriere pentru investitia: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 3.

Coridorul de expropriere ce face obiectul lucrarii este stabilit conform Proiectului "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 3, aprobat prin HCL nr. 254/06.11.2020 si este alcatuit din parte din imobilele:

1. Teren inscris in CF 106392-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
2. Teren inscris in CF 105689-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
3. Teren inscris in CF 106389-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
4. Teren inscris in CF 105694-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
5. Teren inscris in CF 106057-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
6. Teren inscris in CF 106390-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
7. Teren inscris in CF 105691-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
8. Teren inscris in CF 106393-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
9. Teren inscris in CF 106391-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
10. Teren inscris in CF 106394-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
11. Parte din CF 105896-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
12. Teren inscris in CF 106833-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
13. Parte din CF 103123-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
14. Parte din parcela A 950/1/26 Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
15. Parte din parcela A 950 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
16. Parte din CCN 1110 -Fagaras, categoria de folosinta "canal";
17. Parte din parcela A 954/81 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
18. Parte din parcela A 954/78 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
19. Parte din parcela A 954/77 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
20. Parte din parcela A 954/74 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
21. Parte din parcela A 954/73 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
22. Parte din parcela A 954/71/2 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
23. Parte din parcela A 954/64 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
24. Parte din parcela A 954/65 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "curti constructii";
25. Parte din parcela A 954/66 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
26. Parte din parcela A 954/68 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
27. Parte din parcela A 954/69 – T24 -Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
28. Parte din HCN 960 -Fagaras, categoria de folosinta "canal";
29. Parte din DE 976/13 -Fagaras, categoria de folosinta "drum";



- ARSUC 10

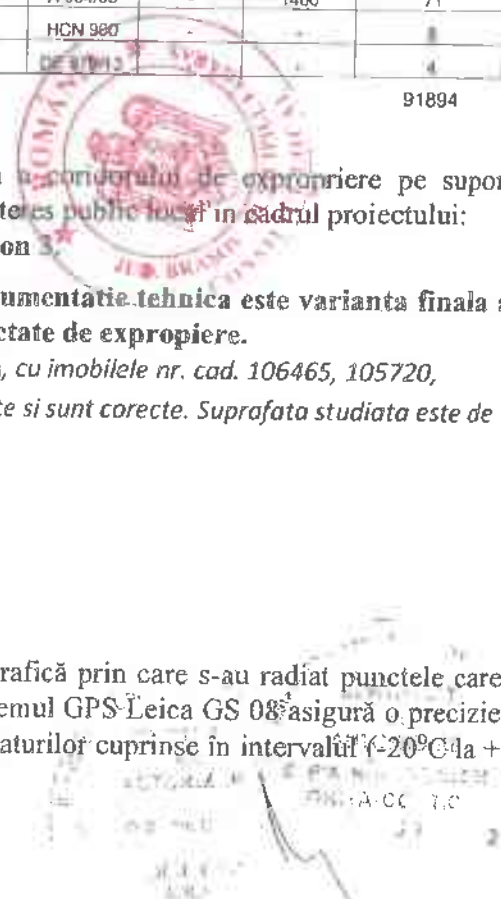
ABTC
S. R. I. A. R. O.

Pe traseul studiat, pe tronsonul 3 al centuri Fagarasului- la iesirea catre Mandra, a fost identificata o suprafata de expropriat de 91894 mp, formata din fasii de centura si parte din imobilele:

Nr. Crt.	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Suprafata totala(mp)	Suprafata de expropriat(mp)
1	MUNICIPIUL FAGARAS	106392	-	106392	10540	10540
2	MUNICIPIUL FAGARAS	105689	-	105689	23531	23531
3	MUNICIPIUL FAGARAS	106389	-	106389	5436	5436
4	MUNICIPIUL FAGARAS	105694	-	105694	754	754
5	MUNICIPIUL FAGARAS	106057	-	106057	6837	203
6	MUNICIPIUL FAGARAS	106390	-	106390	503	503
7	MUNICIPIUL FAGARAS	105691	-	105691	30615	30615
8	MUNICIPIUL FAGARAS	106393	-	106393	4068	4068
9	MUNICIPIUL FAGARAS	106391	-	106391	2586	2586
10	MUNICIPIUL FAGARAS	106394	-	106394	3016	3016
11	MUNICIPIUL FAGARAS	105896	-	105896	3210	133
12	MUNICIPIUL FAGARAS	106833	-	106833	1921	1921
13	TETU MARCELA	103123	3100/2/b/1	103123	9000	1735
14	RECEAN GHEORGHE	-	A950/1/26	-	4900	3661
15	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	A950	-	-	445
16	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN 1110	-	-	828
17	PINTEA MARGARETA STELUTA, PODEA RODICA OCTAVIA	-	A 954/81	-	1380	557
18	PINTEA MARGARETA STELUTA	-	A 954/78	-	700	167
19	MOLDOVAN OTILIA	-	A 954/77	-	555	126
20	DREPTU EUGENIA	-	A 954/74	-	960	190
21	DREPTU EUGENIA	-	A 954/73	-	960	160
22	GROSU VASILE	-	A 954/71/2	-	1800	108
23	MOLDOVAN OTILIA	-	A 954/64	-	560	62
24	CONSTANTINICA EMILIA CARMEN	-	A 954/65	-	1200	99
25	SCARLAT ION	-	A 954/66	-	2158	133
26	TOMSA ELENA, GAVRILESCU MARIA	-	A 954/68	-	1440	76
27	BUCUR GABRIEL, TOMA IOAN, TOMA TRANDAFIR	-	A 954/69	-	1400	71
28	MUNICIPIUL FAGARAS	-	HCN 980	-	-	1
29	MUNICIPIUL FAGARAS	-	DEF 1013	-	-	4
TOTAL						91894

- Tipul lucrării:** Documentatie de receptie tehnica a lucrului de expropriere pe suport topografic, in vederea expropriarii pentru cauza de interes public local in cadrul proiectului: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 3.
- Scurta prezentare a situatiei din teren:** Prezenta documentatie tehnica este varianta finala a studiului de fezabilitate. Nu exista alte imobile afectate de expropriere.
Nota: Au fost preluate limitele comune din ETERA, cu imobilele nr. cad. 106465, 105720, 106466, 106522, 106672, 106673 intrucat au fost verificate si sunt corecte. Suprafata studziata este de 11685 mp.
- Operatiuni topo-cadastrale efectuate:**
 - Metoda folosita- Radieri GPS.
 - Aparatura folosita- GPS Leica GS 08

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

11.02.2022

Semnătura și ștampila
(persoană autorizată)



TABEL IMOBILE AFECTATE DE EXPROPRIERE

Mr. CN.	Mr. parcela pe planul de urbanism	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului/autorității teritoriale	Suprafața totală (m ²)	Categoriile de folosință	Mr. Cadastrel	Mr. lot	Mr. cante funcțion	Taxa	Parcela	Pondin Tels du locabilitate	Suprafața de expropriat (m ²)	Comunita Publică/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	10540	drum	105392	-	105300	-	-	Extravian	10540	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	23531	drum	105480	-	105600	-	-	Extravian	23531	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	5438	drum	105389	-	105300	-	-	Extravian	5438	Public
4	4	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	754	drum	105684	-	105684	-	-	Intervian	754	Public
5	5	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	8337	drum	105607	-	105057	-	-	Intervian	8337	Public
6	6	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	503	drum	105200	-	100360	-	-	Extravian	503	Public
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	30615	drum	105801	-	105801	-	-	Electric	30615	Public
8	8	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	4000	drum	105393	-	105383	-	-	Extravian	4068	Public
9	9	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	2888	drum	105391	-	105391	-	-	Extravian	2888	Public
10	10	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	3018	drum	105394	-	105394	-	-	Extravian	3018	Public
11	11	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	3210	drum	105699	-	105690	-	-	Extravian	3210	Public
12	12	Brasov	Fagaras	MUNICIPAL FAGARAS	1821	drum	105633	-	105633	-	-	Intervian	133	Public
13	13	Brasov	Fagaras	TETU MARCELA	9000	imobil	105120	31002001	103123	-	9501024	Intervian	1735	Public
14	14	Brasov	Fagaras	RECEAN GHEORGHE	4906	scola	-	-	-	24	A9507026	Extravian	3661	Privat
15	15	Brasov	Fagaras	PROPIETAR NEIDENTIFICAT	-	scola	-	-	-	24	A056	Extravian	445	Privat
16	16	Brasov	Fagaras	PROPIETAR NEIDENTIFICAT	-	imobil	-	-	-	-	CCN 11101	Extravian	828	Public
17	17	Brasov	Fagaras	PINTEA MARGARETA SI FLORENTINA RODICA OCTAVIA	1380	scola	-	-	-	24	A 954001	Extravian	507	Privat
18	18	Brasov	Fagaras	PINTEA MARGARETA SI FLORENTINA RODICA OCTAVIA	70	scola	-	-	-	24	A 954078	Extravian	187	Privat
19	19	Brasov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	565	imobil	-	-	-	24	A 954077	Extravian	126	Privat
20	20	Brasov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	860	imobil	-	-	-	24	A 954074	Extravian	190	Privat
21	21	Brasov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	960	scola	-	-	-	24	A 954073	Extravian	162	Privat
22	22	Brasov	Fagaras	GRABU VASILE	1800	scola	-	-	-	24	A 954072	Extravian	268	Privat
23	23	Brasov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	560	scola	-	-	-	24	A 954064	Extravian	82	Privat
24	24	Brasov	Fagaras	CONSTANTINICA EMELIA CRUMEN	1200	DC	-	3194022001	105700	24	A 954065	Intervian	99	Privat
25	25	Brasov	Fagaras	SCARLAT ION	2158	scola	-	-	-	24	A 954060	Extravian	133	Privat
26	26	Brasov	Fagaras	TOMBA ELENA GAVRILESCU MARIJA	1446	scola	-	-	-	24	A 954068	Extravian	76	Privat

LISTA CUPRINZAND IMOBILE TERENURI - PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA, CARE FAC PARTE DIN CORPUSUL DE EXPROPRIERE A LUCRARIILOR DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, VALORANT DE JUDEȚ SI COMUNAL

Fagaras - 1000001 2^o de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, Jud. Brasov, proprietar sau detinatori actuale

27	27	Brasov	Fagaras	BUCUR GABRIEL, TOMA IOAN, TOMA TRANDAFER	1400	arie	-	24	A 054/B0	Extrabilan	71	Privat
28	28	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	canal	-	-	HCH 363	Extrabilan	8	Public
28	28	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	-	DE 576/13	Extrabilan	4	Public
TOTAL											91894	


NOTA: Faza pe care este în faza unde este înregistrat Particular, deoarece nu au fost realizat planul parcelar pe la scara data, numele proprietarilor/destinatilor vor fi identificate ulterior, în vederea completării documentelor necesare pentru punerea în aplicare a măsurilor de scoatere în condiție legală, conform reglementărilor în vigoare. P

AVIZAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FĂGĂRAȘ



EXECUTANT:
SC ARSUL CAD SRL

GE 1000
UTC
PLANUL PARCELAR
SC ARSUL CAD SRL
15.12.2015
FĂGĂRAȘ
ROMANIA




Mr. parcela pe planul de situatie	Județ	UAT	Numele si prenumele proprietarilor/detinatorilor terenului	Suprafata (m ²)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr. sup	Nr. carte funciara	Tara	Tipul	Regimul de incalzire	Suprafata de expozitie(m ²)	Domeniul Public/Private
1	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10540	drum	106392	-	106392	-	Extrazilan	Public	10540	Public
2	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	23531	drum	106088	-	106088	-	Extrazilan	Public	23531	Public
3	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	5438	drum	106389	-	106389	-	Extrazilan	Public	5438	Public
4	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	764	drum	106084	-	106084	-	Extrazilan	Public	764	Public
5	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	6837	drum	106087	-	106087	-	Extrazilan	Public	6837	Public
6	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	503	drum	106390	-	106390	-	Extrazilan	Public	503	Public
7	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	30615	drum	106091	-	106091	-	Extrazilan	Public	30615	Public
8	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	4088	drum	106393	-	106393	-	Extrazilan	Public	4088	Public
9	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2888	drum	106391	-	106391	-	Extrazilan	Public	2888	Public
10	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3018	drum	106394	-	106394	-	Extrazilan	Public	3018	Public
11	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3210	drum	106398	-	106398	-	Extrazilan	Public	3210	Public
12	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	1821	drum	106633	-	106633	-	Extrazilan	Public	1821	Public
13	Brașov	Fagaras	TEIU MARCELA	3000	drum	103129	3100/2/b/1	100123	-	Extrazilan	Public	3000	Public
14	Brașov	Fagaras	RECSEAH DHEORICHE	6970	acazi	-	-	-	24	Agroforest	Public	6970	Public
15	Brașov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	trabi	-	-	-	24	Agroforest	Public	-	Public
16	Brașov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	acazi	-	-	-	-	CCM 1110	Public	-	Public
28	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	canal	-	-	-	-	HCH 000	Public	-	Public
29	Brașov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	-	-	-	DE 07013	Public	-	Public
TOTAL													

NOTA: Pînă la primăria din lista ambele apar Proprietari Particulari, de pe care s-a scutit de plata plăcuțelor pentru la scara data, numele proprietarilor/particularilor vor fi identificate ulterior. In vederea completării documentațiilor necesare pentru punerea in aplicare a măsurilor de expunere în vederea scutirii de plata plăcuțelor, conform legislației în vigoare. P

AVIZAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FAGARAS

[Signature]



EXECUTANT:
SC ARSU S.A.D SRL

[Handwritten notes and signatures]

LISTA CUPRINZAND MOBILELE TERENURI - PROPRIETATE PRIVATA, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EMPRIERE A LICITARI DE INTERES NATIONAL "Varianta de Colectiv Municipal Fagaras - Inmansi 3" de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietari sau detinatorii acestora														
Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situanta	Județ	UNIT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(m ²)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastrel	Arztop	Nr. carte funciara	Terit	Parcela	Profilul de localitate	Suprafata de proprietate(m ²)	Domeniul Public/Private
13	13	Brasov	Fagaras	TETU MARCELA	6000	arabi	103123	3100/20/1	103123	-	357/2/4	Incasan	1735	Privat
14	14	Brasov	Fagaras	RECSEAN GHEORGHE	4000	arabi	-	-	-	24	A9541028	Estivilar	3651	Privat
15	15	Brasov	Fagaras	PROPIETAR NEIDENTIFICAT	-	arabi	-	-	-	24	A300	Educativ	445	Privat
17	17	Brasov	Fagaras	FRATEA MARGARETA STELUTA, POSEA RUDOLFA OCTAVIA	1360	arabi	-	-	-	24	A 954081	Estivilar	507	Privat
18	18	Brasov	Fagaras	FRATEA MARGARETA STELUTA	700	arabi	-	-	-	24	A 954078	Estivilar	107	Privat
19	19	Brasov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	553	arabi	-	-	-	24	A 954077	Estivilar	126	Privat
20	20	Brasov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	900	arabi	-	-	-	24	A 954074	Estivilar	190	Privat
21	21	Brasov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	960	arabi	-	-	-	24	A 954073	Estivilar	160	Privat
22	22	Brasov	Fagaras	EROSU VASILE	1800	arabi	-	-	-	24	A 954112	Estivilar	200	Privat
23	23	Brasov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	580	arabi	-	-	-	24	A 954074	Estivilar	52	Privat
24	24	Brasov	Fagaras	CURSTANTRICA EMILIA CARMEN	1300	CC	-	3194/0120/1	100780	24	A 954055	Estivilar	90	Privat
25	25	Brasov	Fagaras	SCARLAT ION	2158	arabi	-	-	-	24	A 954068	Estivilar	133	Privat
26	26	Brasov	Fagaras	TOMEA ELENA, GAVRILESCU MARIA	1440	arabi	-	-	-	24	A 954068	Estivilar	70	Privat
27	27	Brasov	Fagaras	BOCUR GABRIEL, TOMA IOAN, TOMA TRANDAFIR	1405	arabi	-	-	-	24	A 954068	Estivilar	21	Privat
TOTAL														
3748														

NOTA: Pentru costul din tabel unite spre Proprietari Particulari, deincepe nu au fost realizate planurile cadastrale pentru a se stabili starea, sumele proprietarilor/detinatorilor vor fi identificate ulterior, in vederea completarii documentelor necesare pentru punerea in aplicare a masurilor de segrare in conformitate cu legea, conform Reglementarilor in vigoare.

AVIZAT
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FAGARAS

EXECUTANT:
SC ARSU CMIO SRL

[Handwritten signature]



[Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a date '2018' and a signature 'F']

Scrisoare de transmitere

17 decembrie 2021

Catre MUNICIPIUL FAGARAS,

Ref: Estimarea valorii de despagubire a 29 de 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 anezez prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de despagubire a 29 de imobile aflate in extravilanul si intravilanul Mun. Fagaras din judetul Brasov, in vederea expropriarii pentru proiectul „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul III, raport explicativ - narativ ce contine 42 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in scopul expropriarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de despagubire.

Data evaluarii – 10.12.2021

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de despagubire a teren 29 de imobile este:

68.836,19 lei, respectiv 13.909,11 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



Nr. 12/ 14.12.2021

HEXA 2 LA HCL MA. 146/2022

RAPORT DE EVALUARE:

Referitor la estimarea valorii de despagubire a 29 de terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras, judetul Brasov



Beneficiar: MUNICIPIUL FAGARAS

Data raport: 14.12.2021

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 DESEMNAI	7	
IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT	8	
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT	11	
TIPUL VALORII:	11	
DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI	11	
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	11	
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE	12	
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13	
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	14	
DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	15	
DESCRIEREA RAPORTULUI	15	
MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITATI DE PLATA	15	
III.	PREZENTAREA DATELOR	15
III.1.	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
III.2.	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	17
III.3.	DESCRIEREA TERENURILOR	17
III.4.	IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE	18
III.5.	ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	18
III.6.	DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE	18
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
IV.1.	ANALIZA CERERII	19
IV.2.	ANALIZA OFERTEI	20
IV.3.	ANALIZA ECHILIBRULUI	21
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	22
VI.	VALOAREA DE DESPAGUBIRE CONFORM EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE cnp brasov SI covasna	25
VII.	ESTIMAREA DAUNELOR	28



VIII.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
ANEXE.....		32
Anexa 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI.....		32
Anexa 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA		34
Anexa 3 – CERTIFICAT DE URBANISM		35
Anexa 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS		38
Anexa 5 – FOTOGRAFII		41



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 29 de 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 III, judetul Brasov.

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

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

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 29 de terenuri ce urmeaza a fi expropriate in cadrul lucrarii de utilitate publica denumita „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” – tronsonul III, este de **68.836,19 lei, respectiv 13.909,11 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:

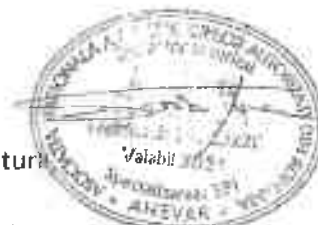
- Am realizat personal inspectia patrimoniului care face obiectul raportului in data de 10.12.2021, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.
- Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, ghidurile de evaluare 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 indeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.
- Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii de expropriere la data de referinta a evaluarii – respectiv 10.12.2021.

Data:

14.12.2021

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 exproprierii.

Tipul valorii: Estimarea valorii de despagubire, in vederea exproprierii a 29 de 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 III, judetul Brasov.

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

IDENTIFICAREA PROPRIETATI IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatile supuse evaluarii reprezinta 29 de terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din Judetul Brasov, dupa cum urmeaza:

LISTA CURRENZAND MOBILELE TERENURI - PROPRIETATE PUBLICE SI PRIVATE, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE A LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, VALENTA de Ocrotit Municipiului Fagaras - Inverson 3' de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietar sau detinatori scitanti

Mr. Crl.	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Sauzrafata (m ² /ha(m ²))	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	No. tip	No. cart. funciara	Talte	Parcela	Positie fata de localitate	Sauzrafata de expropriat(m ²)	Comano Publica/Privat
1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10540	drum	106392	-	106392	-	-	Extravilan	10540	Public
2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	28331	drum	105689	-	105689	-	-	Extravilan	28331	Public
3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	5406	drum	106398	-	106398	-	-	Extravilan	5406	Public
4	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	754	drum	106884	-	106884	-	-	Intravilan	754	Public
5	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	8937	drum	106057	-	106057	-	-	Intravilan	8937	Public
6	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	533	drum	106390	-	106390	-	-	Extravilan	500	Public
7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	9443	drum	106091	-	106091	-	-	Extravilan	9443	Public
8	Orasen	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2339	drum	106393	-	106393	-	-	Extravilan	2015	Public
9	Orasen	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10739	drum	106391	-	106391	-	-	Extravilan	4008	Public
10	Blasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10739	drum	106391	-	106391	-	-	Extravilan	2056	Public
11	Blasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10739	drum	106394	-	106394	-	-	Extravilan	2016	Public
12	Blasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10659	drum	106599	-	106599	-	-	Intravilan	133	Public
13	Blasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	10653	drum	106632	-	106632	-	-	Intravilan	1021	Public
14	Blasov	Fagaras	TETU MARCELA	9000	drum	104123	31002061	104123	-	560124	Intravilan	1238	Privat
15	Brasov	Fagaras	RECEAN GHEORGHE	4900	drum	-	-	-	24	ASPECTIVE	Extravilan	3861	Privat
16	Brasov	Fagaras	PROPIETAR NEIDENTIFICAT	-	drum	-	-	-	24	ASPECTIVE	Extravilan	440	Privat
17	Brasov	Fagaras	PROPIETAR NEIDENTIFICAT	-	drum	-	-	-	-	CCM 1110	Extravilan	828	Public



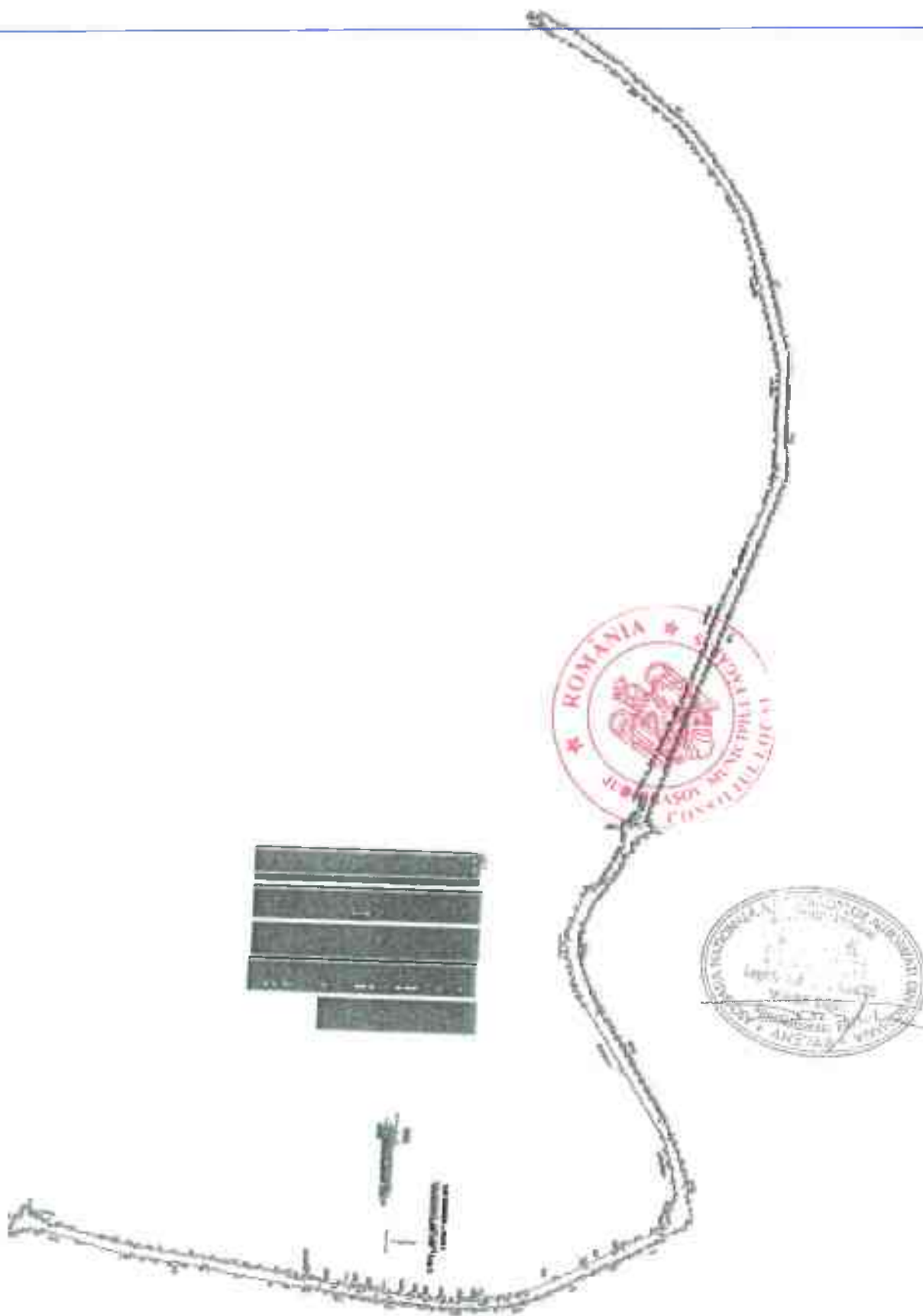
8 Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

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

17	Braşov	Fagaras	PHITEA MARGARETA STELUTA PODEA RODICA OCTAVIA	1388	araba	-	-	24	A 954011	Extensibil	557	Privat
18	Braşov	Fagaras	PHITEA MARGARETA STELUTA	700	araba	-	-	24	A 954075	Extensibil	167	Privat
19	Braşov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	500	araba	-	-	24	A 954077	Extensibil	126	Privat
20	Braşov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	888	araba	-	-	24	A 954074	Extensibil	195	Privat
21	Braşov	Fagaras	DREPTU EUGENIA	990	araba	-	-	24	A 954073	Extensibil	190	Privat
22	Braşov	Fagaras	PRODU VASILE	1800	araba	-	-	24	A 954072	Extensibil	206	Privat
23	Braşov	Fagaras	MOLDOVAN OTILIA	580	araba	-	-	24	A 954064	Extensibil	32	Privat
24	Braşov	Fagaras	CONSTANTINCA EMILIA CARMEN	1200	CC	319427203	105700	24	A 954065	Extensibil	39	Privat
25	Braşov	Fagaras	SCARUAT IOH	2158	araba	-	-	24	A 954066	Extensibil	133	Privat
26	Braşov	Fagaras	LOMSE ELENA, GAVRILESCU MARIA	1440	araba	-	-	24	A 954068	Extensibil	76	Privat
27	Braşov	Fagaras	BLUCUR GABRIEL, TOMA IOAN, TOMA TRANDAFIRE	1400	araba	-	-	24	A 954069	Extensibil	71	Privat
28	Braşov	Fagaras	MUNICIPAL FAJARAS	-	araba	-	-	-	MDM 260	Extensibil	0	Public
29	Braşov	Fagaras	MUNICIPAL FAJARAS	-	araba	-	-	-	GE 976010	Extensibil	4	Public
TOTAL											91894	



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.



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: 14.12.2021



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 proprietatiilor 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 rezulta din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea.

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

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

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

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

Ipoteze speciale:

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

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

obtinut in prealabil acordul scris al clientului si al autorului evaluarii asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarii 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

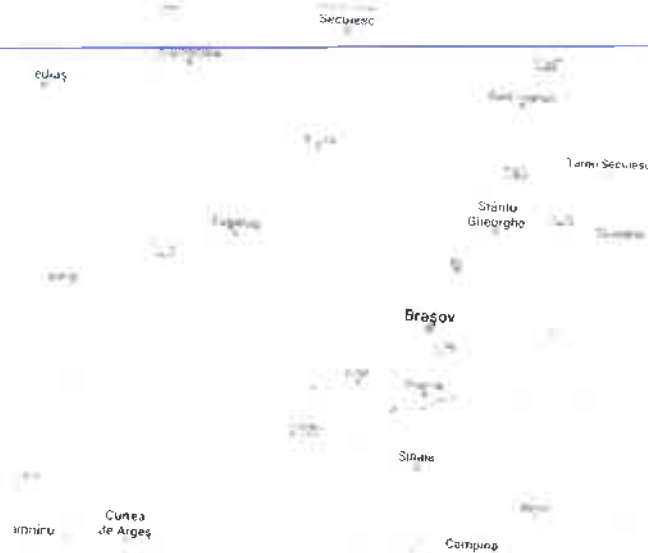
Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si in EURO.

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 hidrografica.

Situatia economica a Mun. Făgăraș este satisfacatoare și în ascensiune, datorita investitorilor straini care au dezvoltat mai multe societati industriale în zona în ultimii 10 ani. De asemenea și sectorul prestarilor de servicii și cel comercial sunt foarte bine dezvoltate. Acest lucru se reflecta și în domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din țara este destul de redus.

Principalele mijloace de transport al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt autobuzele. Localitatea beneficiaza și de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizez ca, raportandu-mă la nivel national, localitatea are o economie mediu dezvoltata, populatia ocupata activant în domenii precum: comerț, servicii, industrie, agricultura, activitati agro-industriale, instituti publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupata activitatea de productie sunt: Zona industrială noua (strada Negoiu), Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast și Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economica și prin numărul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, în ceea ce privește capacitatea de atragere a fortei de muncă și din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe țara și cu un nivel mediu de pregătire generat de existenta 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 fortata a proprietatii.

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

III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Tronsonul III al Ocolitorii Municipiului Fagaras are o lungime de aproximativ 4750 ml.

Terenurile afectate de expropriere sunt identificate astfel: cad. 106392, cad 105689, cad 106389, cad 105694, cad 106057, cad 106390, cad 105691, cad 106393, 106391, cad 106394, cad 105896, cad 106833, cad 103123. A 950/1/26, A 950/1/23/1, CCN 1110, A 954/81, A 954/78, A 954/77, A 954/74, A 954/73, A 954/71/2, A 954/64, A 954/65, A 954/66, A 954/68, A 954/69, HCN 960, DE 976/13.

Suprafata totala de teren a tronsonului III este de: 91608 mp

Categoriile de folosinta alte terenurilor sunt: arabil, drum si canal

III.3. DESCRIEREA TERENURILOR

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

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

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

Nu este cazul.

III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

In anii 70, apele Oltului au devenit o problema pentru cei care locuiau in zona, in urma inundatiilor, Aurel Dragus a fost cel care a initiat si a realizat o petitie prin care a strans mii de semnatari 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 atii factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

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

Din definitie rezulta ca piata imobiliara este compusa dintr-un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii, in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Unicitatea fiecărei 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 pietei eficiente. Ca orice piata libera, piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor, in achizitionarea imobilelor, privity ca investitii de durata depinzand de un numar mare de factori, incepand cu valoarea medie si stabilitatea veniturilor populatiei, pana la rata dobanzilor sau marimea avansului de piata.

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

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

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

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

IV.1. ANALIZA CERERII

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2. ANALIZA OFERTEI

Oferta se refera la 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 site-urile www.olx.ro proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 1 si 3,2 euro/mp, in functie de suprafata si zona.

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

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI

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

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

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

Potrivit datelor furnizate de ANCP, cele mai multe achizitii de imobilitate desfasurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara constructii. Aceasta se supereaza mentinerea unui apetit ridicat pentru dezvoltari imobiliare (din care un anumit necesar locativ national, putem presupune ca o buna parte ar fi rezidential). 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 reglementarilor urbanistice.

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

Trebuie avut in considerare faptul ca terenurile subiect au dimensiuni cuprinse intru cca. 200 si 30000 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 utilizare 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 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 utilizare 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,

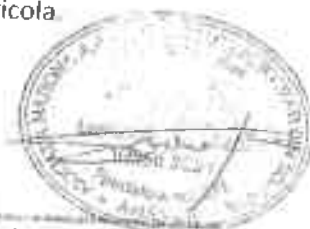
forma acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa
 posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de utilizare ca si ape statatoare.

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.

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	Localizarea, utilitatiile si accesul nu sunt optime pentru utilizarea ca teren agricol	Localizarea, utilitatiile si accesul nu sunt optime pentru utilizarea ca teren agricol
Fezabila financiar	Este fezabila financiar	-	-
Maxim productiva	Este maxim productiva	-	-

In cazul suprafetelor de teren aflate in intravilanul Municipiului Fagaras avand categoria de folosinta „curti-constructii”, avand in vedere localizarea, lipsa utilitatiilor, forma acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de proprietate imobiliara agricola.



VI. VALOAREA DE DESPAGUBIRE CONFORM EXPERTIZEI DE ÎNTOCMITE ȘI
ACTUALIZATE DE CNP BRASOV ȘI COVASNA

Ținând cont de prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, s-a utilizat pentru calculul valorii de despăgubire – valorile cuprinse în „Studiul de piață – privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Brașov și Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brașov și Covasna.

Pentru imobilele de tip teren situate în extravilanul Municipiului Făgăraș, valorile utilizate sunt cele din anexa 1.45 a studiului. Pentru terenurile neagricole, drumuri și canale, același studiu propune ca valoarea terenului neutilizabil (lei/mp) să reprezinte 20% din valoarea terenului (lei/mp) pe care îl deserveste, din categoria corespunzătoare de folosință a terenurilor, corespunzătoare zonei de impozitare, atât în extravilan cât și în intravilan.
(„Studiul de piață – privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Brașov și Covasna” pag.30)



Studiu de piață privind valoarea minimă ale proprietăților imobiliare din județele Brașov și Covasna 2021

Anexa nr.145

VALORI MINIME ALE TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL JUDEȚULUI BRAȘOV

Zona/Localitatea	Teren extravilan agricol (lei/mp)		
	Arabil (lei/mp)	Fâneată/Pășune (lei/mp)	Livada/Vie (plantatie de arbuști) (lei/mp)
Municipiu Brașov	4,83	1,65	3,63
Municipiu Săcele	2,92	1,09	3,63
Orașul Ghimbav	3,40	3,23	3,63
Municipiu 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	3,17	0,42	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 Telia, Comuna Vama Buzăului și satele aparținătoare	1,22	0,81	2,40
Comuna Hărman și satele aparținătoare	4,83	1,36	3,63
Comuna Hălchiu și satele aparținătoare	2,42	1,21	3,63
Comuna Crizbav și satele aparținătoare	1,25	1,08	3,63
Comuna Dumbravița și satele aparținătoare	1,21	0,84	3,63
Comuna Șercaia, comuna Mândra, comuna Berlean, comuna Voia, comuna Vîstea, comuna Drăguș, comuna Sâmbăta de sus, comuna Lisa și satele aparținătoare acestora	1,21	0,83	3,40
Municipiul Făgăraș	1,70	1,15	3,63

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



Nr. Crt.	DAJ	Numele si prenumele DIO (titularului/detinatorului terentului)	Tecsa	Partida	Categoria de solă/tersta	Nr. Căd.	C.F.	Suprafata tersta(m ²)	Suprafata de expozitie (m ²)	Zona Valabilă	Valoarea de expozitie CNP BTRAAE (lei)	Valoarea de expozitie CNP BTRAAE (lei)	Dixiua %	Cauusa (lei)	Valoarea de despagubire a fondului tersta (lei)
1	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05302	5526	5545	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
2	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05303	2151	5527	3,54	Extracțiune	1019,34	1019,34	6%	1019,34	509,67
3	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05304	3426	5438	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
4	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05305	704	5439	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
5	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05307	4937	5500	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
6	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05308	3418	5528	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
7	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05309	3165	5489	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
8	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	5268	5488	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
9	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05314	5488	5488	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
10	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05314	3078	5524	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
11	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05316	3178	5436	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
12	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	3421	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
13	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	5000	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
14	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	4908	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
15	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	445	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
16	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	822	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
17	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	531	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
18	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	170	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
19	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	525	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
20	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	600	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
21	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	950	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
22	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	601	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
23	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	382	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
24	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	500	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
25	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	255	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
26	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	640	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
27	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	660	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
28	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	9	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
29	Fagrus	MUNICIPAL FAGARAS	-	-	arbu	05313	4	5483	0,34	Extracțiune	843,47	843,47	6%	843,47	421,73
TOTAL															
8000,44 8000,44															

30

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



VIII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimării valorii de despăgubire, în vederea exproprierii a 29 de terenuri situate în extravilanul și intravilanul Municipiului Făgăraș din județul Brașov. Operațiunea de expropriere este necesară executării lucrărilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” - tronsonul III, județul Brașov.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea 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 exproprierea 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 Notariilor Publici Brașov și Covasna, zonarea Municipiului Făgăraș aprobată prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

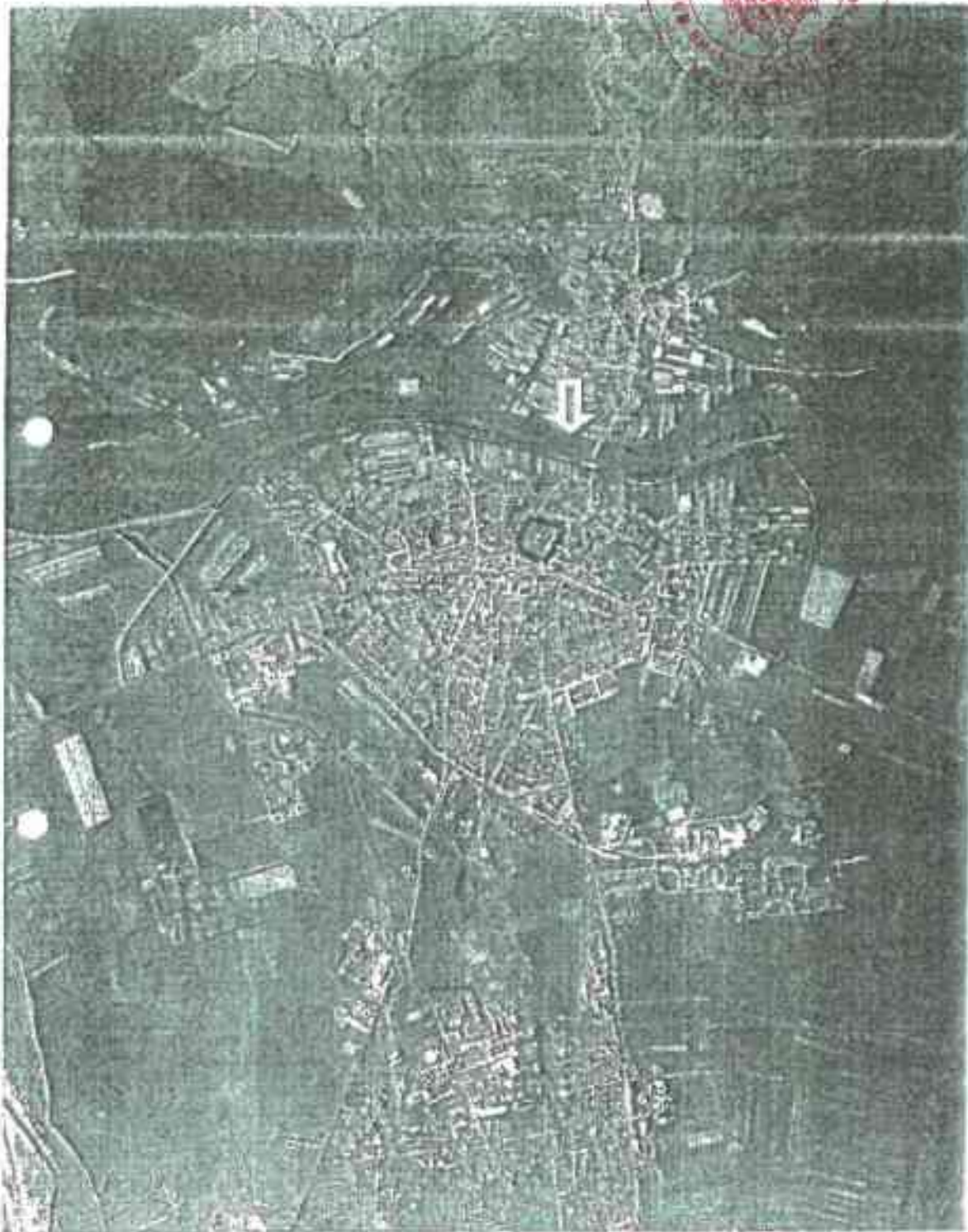
Valoarea estimată a celor 29 de terenuri ce urmează a fi expropriate în cadrul lucrării de utilitate publică denumită „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” – tronsonul III, este de **68.836,19 lei, respectiv 13.909,11 euro la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021**

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



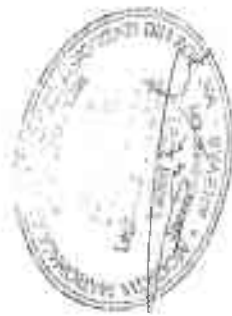
ANEXE

ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI





ANEXA 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA



Solicit acordul prealabil în scris, pentru publicarea integrală sau parțială a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adresează doar clientului și altor utilizatori desemnați specificați în prezentul raport, neasumându-mi răspunderea față de alte persoane.

► SDFE Transilvania Sud SA

► Orange România FO existentă-

► C.N.A.D.N.R. - Direcția Regională de Drumuri și Pocuri 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, Municipality Făgăraș ► I.P.J. Brașov, Serviciul Circulație a Municipality Făgăraș ► C.N.C.F.R. ► A.N.I.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

► c) 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 SUCACIU

SECRETAR GENERAL
LAURA ELENA CIUNCA

ARHITECT ȘEF,
LILIANA BOER

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr. -

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1993 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de

pană la data de

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

PRIMAR,

ARHITECT ȘEF,



Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de

Transmis solicitantului la data de

lei, conform chitanței nr.

din

direct / prin poștă

ANEXA 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 211 020
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,
întreținut în ședință ordinară,

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

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

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

Luând în considerare prevederile Hotărârii de Guvern 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. 11/06.2014.2100 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 l alin (7) și art. 139, alin (1), art.196 alin (1) lit a, art.197, art.198 alin 1 și 2 și art.243 alin 1 lit a din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

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,conforma anexei 1 la prezenta hotarare.

Art.2.- Cu ducerea la indeplinirea a prevederilor prezentei hotarâri, se încredințează Primarul Municipiului Fagaras, prin Arhitectul- sef 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

Prezența hotărârii se comunică.

- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex Serviciul Investiții , implementare proiecte
- 1 ex Compartiment Relatii cu Publicul
- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Primar
 - 1 ex Arhitect sef
 - 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 afereți investiției Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș

1. Indicatori maximali, 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 Lei	TVA Lei	Valoare cu TVA Lei
TOTAL GENERAL	51.370.989,60	9.666.496,33	61.037.485,95
Din care C+M	44.972.106,87	8.544.700,31	53.516.807,18

2. Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții 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 durata de execuție a investiției
- 2 luni durată proiectare



ANEXA 5 – FOTOGRAFII

