



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

HOTĂRÂREA nr.261 din data de 26 noiembrie 2020

- privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului teren în suprafață de 1600 mp, proprietate privată a unor persoane fizice, afectat de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local” SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, Făgăraș”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta ordinara,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.53.124/17.11.2020 și Raportul de specialitate al Compartimentului juridic nr. 53124/1/17.11.2020, prin care se propune declanșarea procedurii de expropriere a imobilului teren în suprafață de 1600 mp, proprietate privată a unor persoane fizice, afectat de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local” SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , 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,

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;

Având în vedere HCL nr. 133/28.05.2020 privind aprobarea proiectului tehnic și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ” SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș”.

Avand in vedere HCL 24/31.01.2020 prin care s-a aprobat ca oportuna si de interes local, achizitionarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 105810-Făgăraș, proprietatea d-lor Golașiu Ileana și Golașiu Corneliu, imobil situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme.

Văzând că amplasamentul lucrării se indentifică cu planul de situație avizat de O.C.P.I, astfel cum a fost recepționat tehnic, cu procesul verbal nr. 2340/2020 și afectează suprafața totală de 3081 mp, din care 1600 mp reprezintă teren proprietate privată aparținând unor persoane fizice,

Avand in vedere H.C.L. 33/2020 privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019, pentru terenul intravilan, în suprafață de 1600 mp, înscris în CF 105810 Făgăraș, proprietatea d-lor Golașiu Corneliu și Golașiu Ileana, situat în Făgăraș la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme și infrastructură rutieră, aprobat la cumpărare.

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. b, c și d, alin. 4, lit. d, alin. 6, lit. c, alin. 7 lit. k, art. 136, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 art. 286 alin. 4 și art. 296 din OUG NR. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Își încetează aplicabilitatea HCL 24/31.01.2020, precum și a HCL.nr33/2020, întrucât nu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare nr.73/25.11.2019, întocmit de Toth Eniko – evaluator autorizat ANEVAR, cu valoarea de 15,12 euro/mp., parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aproba coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș ” identificat prin Planul de situație avizat de OCPI astfel cum a fost recepționat tehnic, cu procesul verbal nr. 2340/2020, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă.

Art.4. Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, a imobilului proprietate privată care face parte din coridorul de expropriere “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș” reprezentând:

- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 1600 mp, înscris în CF 105810 Făgăraș - nr. top 2320/a/4/2;

Art.5. Se aproba Lista cuprinzând proprietarii și titularii drepturilor reale ale caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș” precum și valoarea despăgubirilor individuale, conform anexei nr. 2 la prezenta, parte integrantă.

Art.6. Se aproba alocarea de la bugetul al Municipiului Făgăraș a sumei de 115.316 lei, suma aprobată prin H.C.L. 33/2020 valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor imobilului care face obiectul art. 2 din prezenta hotărâre, proprietari menționați în anexa nr. 3, parte integrantă, reprezentând o suprafață totală de 1600 mp, teren supus exproprierii.

Art.7. Se aproba înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, într-o nouă foaie de carte funciara a imobilelor reprezentând coridorul de expropriere “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș”, conform Planurilor de situație aprobate la art. 1, cu categoria de folosință CC – curți și construcții.

Art.8. Se mandatează Primarul pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 9. Se aprobă trecerea în proprietatea publică a municipiului Făgăraș a terenului identificat conform art. 2.

Art. 10. Se aprobă completarea și actualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Făgăraș corespunzător datelor din prezenta hotărâre.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului, Făgăraș prin Direcția Buget - Finanțe, Compartiment Implementare proiecte de finanțare, Compartiment evidente patrimoniu, pentru comunicare și conformare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL 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:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Direcției Buget-Finanțe
- 1ex. Compartiment Implementare proiecte de finanțare
- 1ex. Compartiment evidența patrimoniului
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

Cod: F-50



21.07.2020

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2340 / 2020

Întocmit astăzi, **29/07/2020**, privind cererea **11900** din **03/07/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**2. Executant:** Arsu Ghita -Costica**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Expropriere pentru investitia: "Sens giratoriu strada Ghiocelor, Municipiul Fagaras " -Imobil nr. cad 105674 inscris in CF 105674-Fagaras si nr.top. 2320/a/4/2 inscris in CF 105810 - Fagaras.**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
1964	02.07.2020	inscris sub semnatura privata	MUN FAGARAS
11439	26.06.2020	act administrativ	BCPI FAGARAS
9636	09.06.2020	act administrativ	BCPI FAGARAS
45	26.06.2020	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
45	26.06.2020	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
45	26.06.2020	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2340 au fost recepționate 1 propuneri:

* Planul topografic întocmit la scara 1/500 conține reprezentarea reliefului și limitele zonei studiate. Zona studiată se suprapune pe imobilul cu nr.cad.105674 UAT Fagaras.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
		Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**
Inspector
ALEXANDRU GREAVU

 Alexandru Greavu
 u Greavu
 Digitally signed by
Alexandru Greavu
Date: 2020.08.01
23:30:09 +0300

SC ARSU CAD SRL

FAGARAS B-DUL UNIRII BL.1B MEZANIN

TEL. 0722.220179

CUI- 22301721

REG. COM. J08/2299/2007

PROIECT NR. 45 / 2020

DEN. LUCRARII – RIDICARE TOPOGRAFICA

BENEFICIAR- MUN. FAGARAS

INTOCMIT- ING. ARSU COSTICA



MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:** Intravilanul Municipiului Fagaras. expropriere pentru investitia:
 "Sens giratoriu strada Ghiocelor, Municipiul Fagaras".
 Coridorul de expropriere ce face obiectul lucrarii este stabilit conform Proiectului "Sens Giratoriu strada Ghiocelor, Fagaras" si este alcatuit din imobilele:

1. Strada Ghiocelor CF 105674-Fagaras. categoria de folosinta "drum";
2. Imobil nr. top. 2320/a/4/2 din CF 105810-Fagaras. categoria de folosinta "curti constructii".

Pe traseul studiat, la capatul strazii Ghiocelor, pe latura estica, a fost identificata o suprafata de expropriat de **1600 mp**, formata din imobilul:

Nr. crt.	Identificator electronic CF	Carte funciară	Nr.top.	Suprafata afectată de expropriere (mp)	Suprafata înscrisă în CF(mp)	Proprietari
1	105810	2359	2320/a/4/2	1600	1600	Golasu Ileana, Golasiu Comeliu

2. **Tipul lucrarii:** Documentatie de receptie tehnica a coridorului de expropriere pe suport topografic, in vederea expropriarii pentru cauza de interes public local in cadrul proiectului:
 "Sens giratoriu strada Ghiocelor, Municipiul Fagaras".
3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** In afara terenului afectat de expropriere, restul suprafetelor studiate reprezinta cai de acces rutiere si pietonale aflate in domeniul public, acestea facand parte din imobilul :

Nr. crt.	Identificator electronic CF	Carte funciară	Nr.top.	Suprafata afectată de coridorul de exprop. (mp)	Suprafata înscrisă în CF (mp)
1	105674	105674		3081	3081

Nota: Au fost preluate limitele comune din ETERA, cu imobilele nr. cad. 105295, 105836, 105847, 105715, 105714, 100478, 104991, 105669, 101137 si 104991 intrucat au fost verificate si sunt corecte. Suprafata studiata este de 4681 mp.

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

- Metoda folosita- Radieri de pe borne determinate GNSS mod RTK si radieri GNSS.
- Aparatura folosita- Statie totala Leica TS 06 si GNSS Leica GS 08

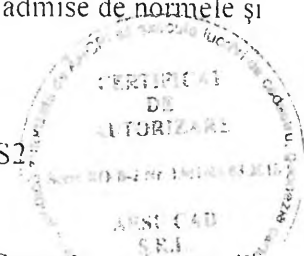
Pentru imobilul in cauza s-a realizat o ridicare topografica cu 1 statie din care s-au radiat punctele care definesc limitele proprietății si alte detalii semnificative din teren. Sistemul GNSS Leica GS asigură o precizie de măsurare de $\pm(1 + 1 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$ în cazul temperaturilor cuprinse în intervalul (-20°C la + 40°C). Statia totala Leica TS 06 asigură o precizie de măsurare a unghiurilor de 5 secunde și o precizie de măsurare a distanțelor de $\pm(3 + 3 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$ în cazul temperaturilor cuprinse în intervalul (-20°C la + 40°C).

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

- Sistemul de coordonate: STEREO-70
- Sistemul de referinta cote: MAREA NEAGRA-1975
- Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite: Punctele S1 si S2;
- Descrierea punctelor topografice noi:

Punctele S1, S2 - buloane metalice.

Data întocmirii
24.06.2020


 Semnătura și ștampilă
 (persoană autorizată)

TABEL IMOBILE AFECTATE DE EXPROPRIERI

Județ	UAT	Nr. Cad./ Nr. top.	Nr. CF (IE)	Denumire/ Nume Prenume Proprietar	SUPRAFAȚA înscrisă în CF (mp)	SUPRAFAȚĂ ce urmează a fi expropriată (mp)	Valoarea despăgubirii (RON)
BRAȘOV	Făgăraș	2320/a/4/2	105810	GOLASU ILEANA GOLASU CORNELIU	1600	1600	
TOTAL					1600	1600	

Vizat Municipiul Fagaras:

Întocmit:

Arsu Costica



CALCULUL SUPRAFETEI



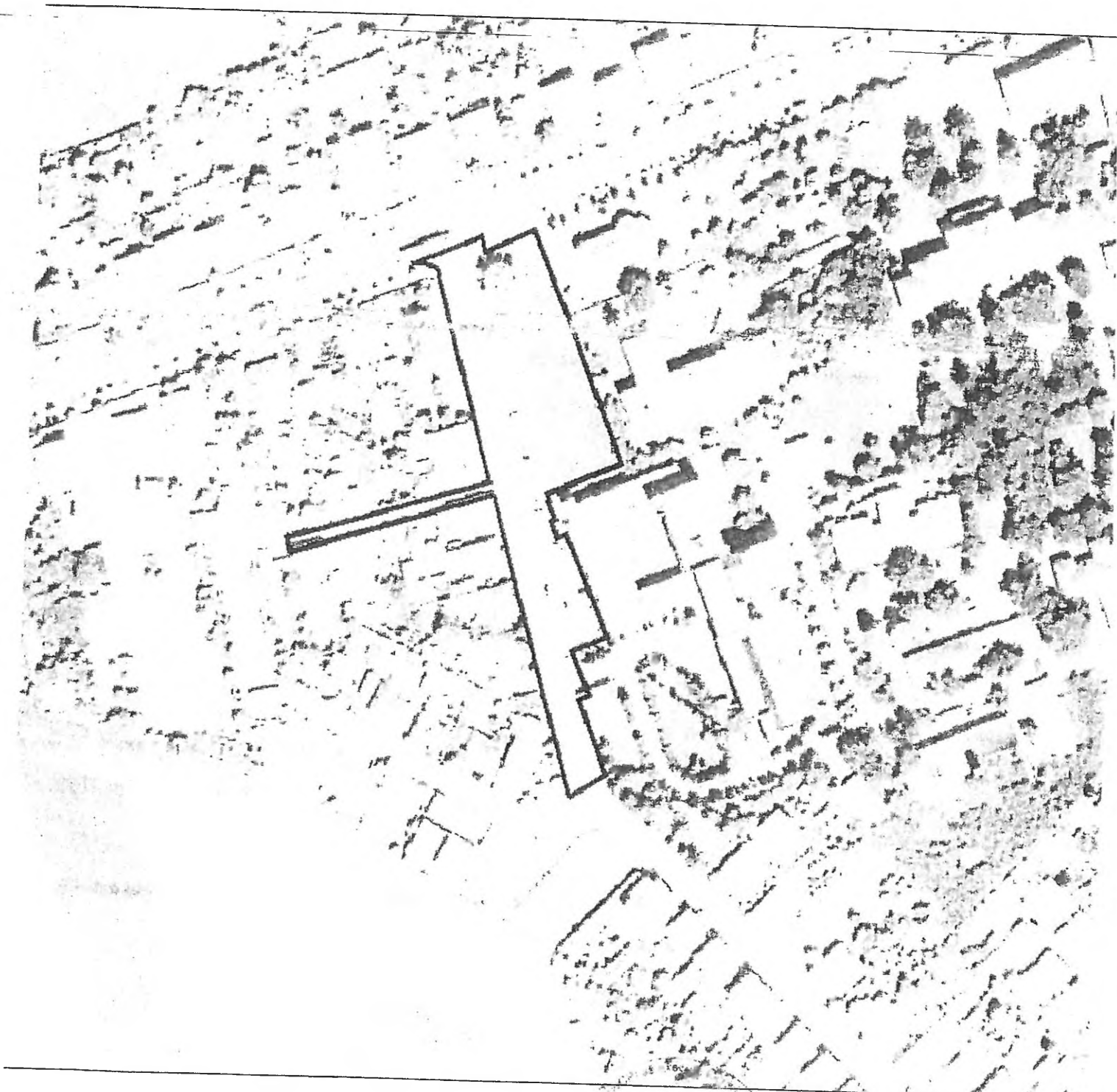
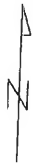
Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	-Y [m]	
1	482447.404	496780.322	22.690
2	482456.274	496801.206	4.632
3	482451.835	496802.530	16.685
4	482458.454	496817.846	28.907
5	482431.811	496829.061	47.795
6	482387.749	496847.579	25.026
7	482377.821	496824.606	2.271
8	482375.645	496825.255	0.400
9	482375.493	496824.885	6.148
10	482369.851	496827.328	1.221
11	482369.366	496826.208	5.354
12	482364.382	496828.163	2.620
13	482365.425	496830.566	3.945
14	482361.809	496832.143	0.533
15	482362.014	496830.836	10.228
16	482362.014	496830.836	11.033
17	482329.792	496833.803	14.813
18	482316.163	496839.605	3.442
19	482314.827	496836.433	14.082
20	482301.866	496841.939	8.860
21	482293.521	496844.917	1.845
22	482291.836	496845.668	12.857
23	482235.007	496834.775	95.883
24	482376.937	496807.529	64.423
25	482357.866	496745.993	4.568
26	482362.253	496744.721	20.120
27	482367.993	496764.005	44.289
28	482380.896	496806.373	20.500
29	482400.527	496800.466	41.872
30	482440.726	496788.750	5.527
31	482446.045	496787.248	3.839
32	482447.519	496783.703	3.383

S(1)=4681.23mp P=570.465m



PLAN INCADRARE IN ZONA



CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

Seri. RO 63 N. 190 DE 03 2016

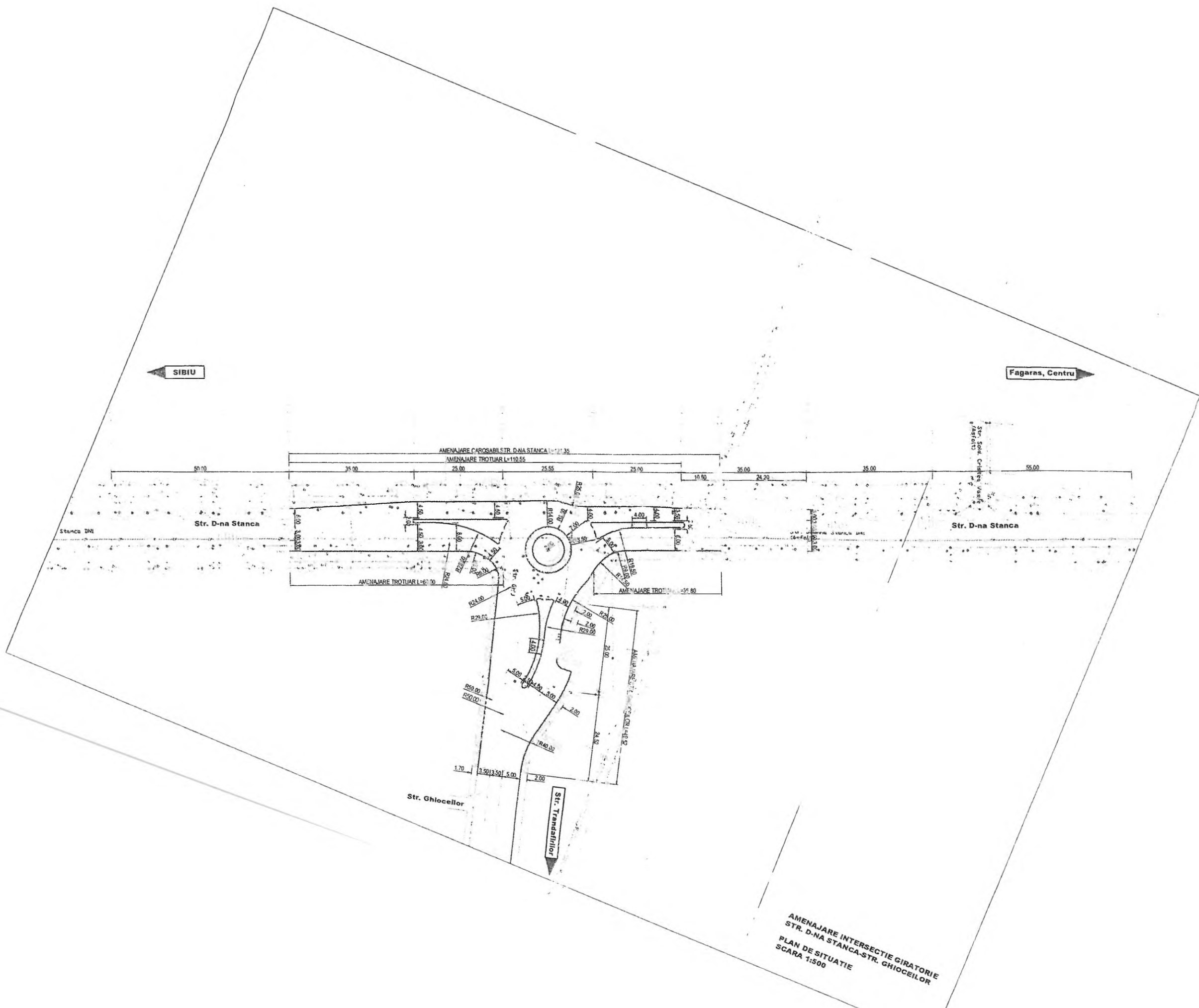
ORȘA DE
SRI

17 SA II

h

SIBIU

Fagaras, Centru



AMENAJARE INTERSECTIE GIRATORIE
STR. D-NA STANCA-STR. GHIOCIELOR
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500

Anexa nr. 2

la Hotărârea Cosiliului Local nr. *26/* din. *2020*

LISTA

**cuprinzand proprietarii si titularii drepturilor reale ale caror
imobile sunt afectate de coridorul de expropriere**

în vederea realizării lucrării de utilitate publică

"SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș" la intersecția
străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor din municipiul Făgăraș,
județul Brașov

Proprietar	Nr. C.F.	Identificator Nr. cadastral	Suprafața din acte -mp-	Suprafața expropriată -mp-	Nr. administrativ al imobilului afectat
GOLAȘIU ILEANA și GOLAȘIU CORNELIU	105810 Făgăraș	2320/a/4/2	1600	1600	



Anexa nr. 3

la Hotărârea Cosiliului Local nr. 261 din 2020

LISTA
cu valoarea despăgubirii pentru proprietarii afectați de expropriere

În vederea realizării lucrării de utilitate publică

"SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR , Făgăraș" la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelor din municipiul Făgăraș, județul Brașov

Județul	UAT	Imobil	Suprafață evidențe ANCP	Suprafață expropriată (MP)	Proprietar/ Titular de drepturi reale	Valoare despăgubire RON
Brașov	Făgăraș	CF 105810 nr. top. 2320/a/4/2	1600	1600	Golașiu Ileana și Golașiu Corneliu	115.316





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

HOTĂRÂREA nr.24 din data de 31 ianuarie 2018

-privind aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, imobil situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelor în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37872 /1/16.01.2018 și referatul de specialitate aprobat, nr. 37872/16.01.2018 al Compartimentului Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, imobil situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelor în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2, lit.b și lit. d și alin.6, lit. a, pct. 17 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

În temeiul art. 45, alin. 1 și alin.3 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelor, astfel:

- **imobil teren intravilan** situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelor, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, nr. top. 2320/a/4/2, cu date referitoare la teren categoria folosință "curți construcții"

Art.2: Se aprobă demararea procedurii de evaluare a imobilului menționat la art. 1, iar după obținerea Raportului de evaluare, Consiliul Local va aproba sau nu achiziția imobilului corelată cu alocarea bugetară în acest sens.

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul prin Compartimentul evidență patrimoniu, Direcția economică și Biroul achiziții-investiții.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ȘUTEU MARILENA-DORINA



CONTRASEMNĂZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNGA



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



HOTĂRÂREA nr.33
din data de 19 februarie 2020

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme și infrastructură rutieră, aprobat la cumpărare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, **întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1884/1/20.01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1884/20.01.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

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, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 24/31.01.2018 privind aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civil,

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 73/25.11.2019 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pomind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv la prețul de 115.316 lei (24.192 euro), a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme.

Art.3: Se aprobă completarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, cu bunul descris la art.2.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ERCĂU BRUNO



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru, 1 abținere, ___** împotriva
Consilieri în funcție - 18
Consilieri prezenți - 16

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Compartiment evidenta patrimoniu
- 1ex.Arhitect-șef
- 1 ex.Direcția Buget Finanțe
- 1 ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex.Afișare

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



HOTĂRÂREA nr.133
din data de 28 mai 2020

- privind aprobarea proiectului tehnic și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții
“SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, FAGARAS”

Consiliul Local al Municipiului Făgăraș, întrunit în ședință ordinară,

Analizând:

Raportul de compatibilitate de specialitate nr. 34.253 din 26.05.2020 al Biroului Agenției publice prin care se propune spre analiza și aprobare varianta optimă de realizare a investiției “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, FAGARAS”,

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș cu nr. 34.253/1/26.05.2020, prin care se propune aprobarea proiectului tehnic și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, FAGARAS”,

Având în vedere 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, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907 din 29 noiembrie 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 intervenții,

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

Analizând proiectul tehnic elaborat de SC BETA – COPS SRL în baza contractului 8.610/09.03.2020 și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, FAGARAS”,

În temeiul prevederilor art. 129 alin 2 lit. b, lit d, art. 139 alin 1 lit a), art. 197, art 198 alin 1, 2, art 243 alin. 1 lit b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă proiectul tehnic și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “SENS GIRATORIU STRADA GHIOCEILOR, FAGARAS” respectiv:

Principalii indicatori tehnico-economici

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

Valoare totala, inclusiv TVA: 532.120,60 lei

Valoare totala, exclusiv TVA: 447.160,17 lei

Din care (C+M), exclusiv TVA: 407.160,17 lei

b) indicatori minimali, 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

Elemente fizice:

Inel giratoriu Raza exterioara minima 14 m

Raza interioara 6.5 m

Raza insula centrala 4,5 m

Benzi circulatie 1 x 7,00 m Banda de incadrare ext. 0,50 m

Latime inel de siguranta 2,00 m Panta transversala inel sig. 4,0%

Latime banda intrare brat 14,00 m Latime banda iesire brat 15,00 m

Latime banda intrare brat 24,50 m Latime banda iesire brat 24,50 m

Latime banda intrare brat 24,50 m Latime banda iesire brat 35,00 m

Brat 1 (D-na Stanca – Centru)

Cale intrare 1 x 3,50...4,00 m

Pante transversale 2,5%...0,0%

Insula de separare, latime 1,50...5,85 m

Cale iesire 1 x 5,00...2 x 3,00 m

Insula de separare, lungime 26,00 m

Benzi de incadrare insula 0,50 m

Brat 2 (D-na Stanca – Sibiu)

Cale intrare 1 x 4,50 m + 0...3,00 m spatiu interzis Cale iesire 1 x 4,50 m

Pante transversale 2,5%...0,0%

Insula de separare, latime 1,00...8,60 m

Brat 3 (Ghiocailor)

Cale intrare 1 x 4,00 m

Pante transversale 2,0%...0,0%

Insula de separare, latime 1,50...7,00 m

Parcare laterala 12 locuri 5,00 x 2,50 m

Cale iesire 1 x 4,50 m

Insula de separare, lungime 26,60 m

Benzi de incadrare insula 0,50 m

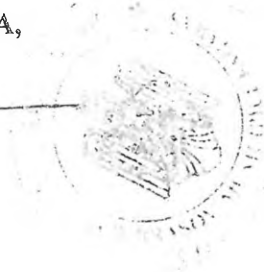
Cale iesire 1 x 5,00 m + 0...7,5 m spatiu interzis

Insula de separare, lungime 26,20 m

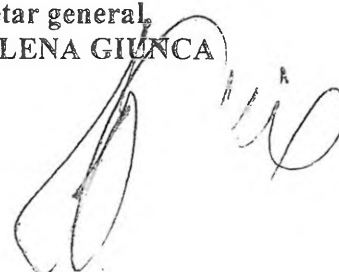
Benzi de incadrare insula 0,50 m

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Biroul Investitii, Birou Achizitii Publice si Directia Buget Finante.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MALENE PETRU



CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

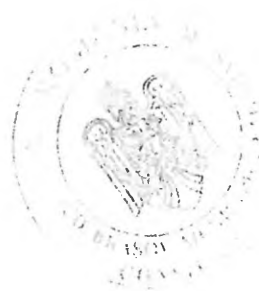


Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru**.
Consilieri in functie - 18
Consilieri prezenti-18

Prezenta hotărâre se comunică:

- lex. Dosar ședință
- lex. Colecție
- lex. Prefectură
- lex. Primar
- lex. Secretar general
- lex. Biroul Achizitii Publice
- lex. Directia Buget Finante
- lex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- lex. Afișare

Cod: F-50





Strada Republicii, Nr. 9, 505200, IMB: CC-C 258 211 813 Fax: CC-C 260 213 020
 Web: www.pdr.ro; www.pdr.ro; www.pdr.ro; www.pdr.ro



ANEXA 1

146.133/0030

Planul și indicatorii tehnico-economici pentru proiectul

"SELS GIRATORIU STRADA GHICOCIULUI, PÂRĂȘAN"

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformanță cu anexa nr. 1

Valoarea totală, inclusiv TVA: 532.120,60 lei

Valoarea totală, exclusiv TVA: 407.160,17 lei

Din care (C+M), exclusiv TVA: 407.160,17 lei



b) indicatori minimali, respectiv indicatorii de performanță - elemente fizice/capacități și indicele și indicele de ingineria (în cazul obiectului de investiții - și, după caz, calitativ), în conformanță cu standardele, normativile și reglementările tehnice în vigoare

Elemente fizice:

Inel giratoriu Raza exterioară minimă 14 m

Raza interioară 6,5 m

Raza insulei centrale 4,5 m

Benzi circulație 1x 7,00 m Banda de încadrare ext. 0,50 m

Latimea inel de siguranță 2,00 m Panta transversală inel alg. 4,0%

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Latimea benzii largi de intrare 14,00 m Latimea benzii largi de ieșire 10,00 m

Stat 1 (1-no banda - 50m)

Cale intrare 1 x 4,50 m + 0,300 m spațiu interzis Cale ieșire 1 x 4,50 m

Pante transversale 2,5% ..0,0%

Insula de separare, lungime 26,60 m

Insula de separare, latime 1,50...7,00 m

Berzi de incadrare insula 0,50 m

2x 5,00 (locuri)

Cale intrare 1 x 4,00 m

Cale ieșire 1 x 5,00 m + 0,75 m spațiu interzis

Pante transversale 2,0% ..0,0%

Insula de separare, lungime 26,20 m

Insula de separare, latime 1,50...7,00 m

Berzi de incadrare insula 0,50 m

Parcare laterala 12 locuri 5,00 x 2,50 m



ANEXA LA HEC NR. 33/2020

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 73/25.11.2019



Beneficiar: *MUNICIPIUL FAGARAS*

Proprietari : *GOLASU ILEANA si GOLASIU CORNELIU*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 1600 mp*

Adresa: *Mun. Fagaras , jud Brasov*



Data evaluării: *18.11.2019*

Curs lei/EURO = *4,7667*

Valoarea de piață estimată pentru proprietate este de *115.316 Lei*

echivalent *24.192 Euro Euro*

15,12 euro/ mp

valoare obținută prin abordarea prin piață

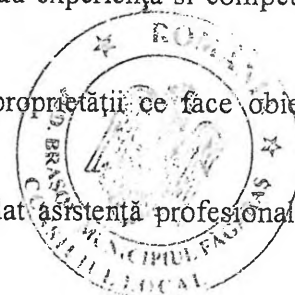
Valoarea nu contine TVA



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etica Profesionala al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională si au experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- Evaluatorul are incheiat polița pentru asigurare profesională ;



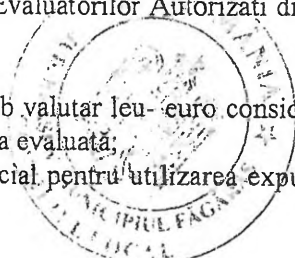
Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Municipiul Fagaras , jud Brasov , proprietate persoanelor fizice Golasu Ileana si Golasiu Corneliu , în prezent având destinația de curți construcții conforme , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren liber in suprafata de 1600 mp , conform Extras C 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018 UAT Fagaras , avand numar cadastral 2320/a/4/2
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului, așa cum este definit în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România editia 2018, în vederea vânzării
- ▶ Tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparatiei directe
- ▶ Data de referință a evaluării este 18.11.2019. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7667 lei/euro. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▶ Valoarea nu conține TVA



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

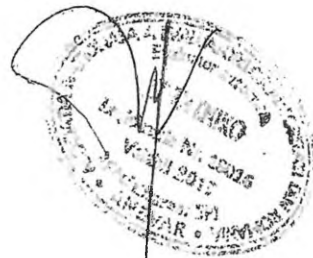
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	115.316 Lei echivalent a 24.192 Euro 15,12 euro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

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

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



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

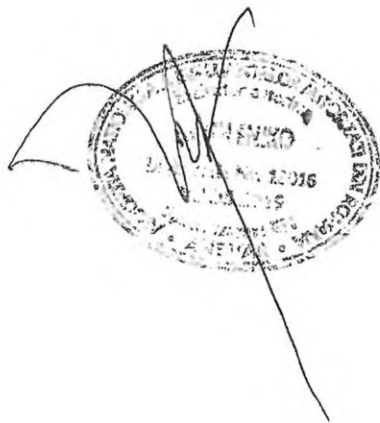
Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		MUNICIPIUL FAGARAS			
Nume proprietari		GOLASU ILEANA si GOLASU CORNELIU			
Proprietate		Existenta			
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan			
Subtip proprietate		Curti constructii			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Municipiul Fagaras			
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Langa Spitalul Municipal Fagaras			
Carte Funciara nr.		105810 UAT Fagaras			
Numar cadastral		2320/1/4/2			
Lista actelor de proprietate (copiere evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 105810 cu nr. cerere 65/04.03.2019			
Dreptul de proprietate		deplin			
Utilizare existenta constatata		Teren liber			
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac	Au
	Anexe	Ad			
	Terasa/logie/balcon	Ac			
	Teren	St	1600 mp		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7667			
Data inspectiei		18.11.2019			
Data evaluarii		18.11.2019-			
Valoare abordare prin comparatii		115.316	LEI		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		115.316	LEI	24.192	EURO
-Valoare constructie/constructii			LEI		EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)			LEI /mp		EURO/mp
-Valoare teren		115.316		24.192	
Pentru suprafata masurata -346 mp		72	LEI /mp	15,12	EURO/mp

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediană

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Acces	Da Drum public
Utilitatile zonei	En.electrică, gaz, apa, canalizare
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: da Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber
Alte Observatii	Nu a fost prezentat Planul de amplasament si delimitarea zonei.

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2019, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

▶ Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafață de 1600 mp conform Extras CF nr. 105810 cu nr. cerere 65/04.01.2018 UAT Fagaras cu numar cadastral 2320/a/4/2*

▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, în vederea vânzării

1.1. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 - ANEVAR –:

- ✓ **SEV 100 – Cadrul general**
- ✓ **SEV 102 – Implementare**
- ✓ **SEV 103 – Raportarea evaluării**
- ✓ **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- ✓ **GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

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

1.4. Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 18.11.2019.
Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7667 lei.

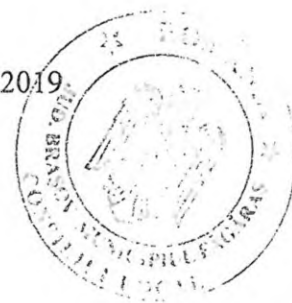
1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.7667 lei.

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

1.6. Modalități de plată

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



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată de către Ec.Toth Eniko la data de 18.11.2019 în prezența unui reprezentant al Primăriei Făgăraș. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-a realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8. Sursele de informații utilizate

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

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

Informațiile utilizate au fost:

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

1.9 Restrictii de utilizare, difuzare și publicare

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

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

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

2.1. Situația juridică: documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras CF 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018

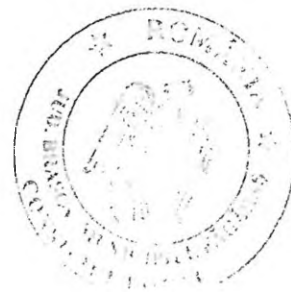
Proprietari – Golasu Ileana și Golasiu Corneliu

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 2320/a/4/2 - 1600 mp teren conform Extras CF

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin



2.2 Descrierea amplasamentului: Mun. Făgăraș, cu acces din str. Doamna Stanca și str Ghiocilor, zona mixtă rezidențială, amplasament median, zona cu poluare fonică minoră.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *Fagaras , langa Spitalul Municipal*
- Suprafata S = 1600 mp
- Tip Teren - curti constructii
- Tip drum acces: , doua fronturi , ambele la drum asfaltat
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este liber
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta functionala – zona rezidentiala, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: la limita proprietatii
- Rețea de apă: la limita proprietatii
- Rețea de termoficare: da
- Rețea de gaze: la limita proprietatii
- Rețea de canalizare: la limita proprietatii
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Localitatea este asezata pe terasa, relativ joasa, de pe malul stang al Oltului, taiata de vechea albie a paraului Berivoi.

Tara Fagarasului a constituit din cele mai vechi timpuri, alaturi de Tara Barsei, o zona de refugiu in fata dusmanului, datorita pozitiei sale geografice favorabile. Aflata pe rand in componenta Tarii Romanesti (regasim apanajele Fagarasului si Almasului in marele titlu voievodal al lui Mircea cel Batran) si sub apanajele regilor Ungariei, stravechiul teritoriu romanesc revine la patria-mama o data cu Marea Unire pe la 1 decembrie 1918.

Localitatea Fagaras, cu cetatea sa multiseculara, a fost mult timp centrul politico-administrativ al tinutului, ca resedinta de district pana in 1886, de comitat intre 1886 si 1918 si apoi resedinta de judet intre 1918 si 1950, polarizand intreaga viata economica, social-politica si culturala a zonei: in anul 1968, o data cu noua reorganizare administrativ-teritoriala, fostul judet Fagaras devine parte componenta a actualului judet Brasov, resedinta judetului fiind trecuta municipiului Brasov.

Locuitori, situatie sociala

Din punct de vedere demografic, Fagaras se situeaza in prezent pe locul doi intre celelalte localitati urbane ale judetului, numarul populatiei inregistrand o crestere apreciabila pana in 1990. Dupa aceasta data, se poate observa un oarecare regres, in principal datorita scaderii ratei natalitatii si plecarilor din localitate. Se poate constata gradul ridicat de urbanizare a Fagarasului si densitatea locuitorilor (117 locuitori/100 kmp), municipiul reprezentand 7,11% din populatia totala a judetului si 9,2% din cea urbana

Infrastructura

Municipiul Fagaras este strabatut de drumul national DN1, care face legatura intre Brasov (la 66 km de Fagaras) si Sibiu (la 76 km); impreuna cu alte trei drumuri judetene si calea ferata, acest drum national asigura infrastructura necesara desfasurarii activitatilor economice precum si legatura directa si rapida cu restul tarii.

Municipiul Fagaras beneficiaza de infrastructura usor accesibila , sosele si strazi asfaltate toate utilitatile necesare unui oras civilizatat , cartiere bine organizate , scoli , policlinica , spital si alte constructii edilitare

- Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zona mediană al Mun. Fagaras
 - Piața specifică - piața terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidențiale din localitate și împrejurimi
 - Concluzii importante ale studiului imobiliar:
prețul răsună unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea terenului în zona, accesul, reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 1600 - 3000 mp variază între 12-20 euro/mp în funcție de zona de amplasament.

OFERTA DE PIATA

În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piața, aparând și segmentul de vânzări al bancilor

CEREREA PE PIATA

- În ușoară creștere conform informațiilor de pe piața

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

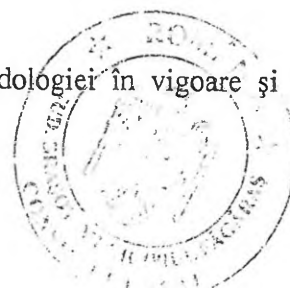
SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 520- Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

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



4.2. Analiza celei mai bune utilizari

CMBU – Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca :
« utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2016 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU 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.

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu sunt constructii pe teren
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comercială – adecvata
- **utilizare industrială – inadecvată**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor *CMBU* stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Aplicarea celor 4 teste, implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

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

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidentiate in urma unui studiu geo si vor avea sau nu influenta in valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

4.3. Evaluarea terenului

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

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

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **tehnica chiriei** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

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

Tehnica comparației vanzarilor

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	115.316 LEI echivalent 24.192 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

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

IPOTEZE :

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
- I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
12. Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
15. Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratete.
16. Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
18. Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licențele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
19. Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

22. Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.

23. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună măturie în instanță în ceea ce privește ca în chestiunile de mai sus să fie făcute inițial aceste aranjamente în această privință.

26. Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

27. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale :

- Nu s-au identificat

ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii efectuate cu ocazia inspecției completate cu poze de pe portalul Google maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-fagaras-27455749>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0Lk5.html#509fe6867c>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#16b2380ba3>



TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluat, s-au urmărit recomandările standardului de aplicare în evaluare, SEV 230 – SEV 230 – **Drepturi asupra proprietății imobiliare**

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

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 18.11.2019 La baza evaluarii au si informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii noiembrie 2019.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4, 7667 lei.**

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

MODALITATI DE PLATA

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

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **Tehnica comparatiei vanzarilor** **115.316 echivalent 24.192 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzariloreprezintă valoarea de piata al terenului

Valoarea estimată pentru proprietate

115.316 lei echivalent 24.192 Euro

valoare obținută prin tehnica comparatiei vânzărilor

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

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

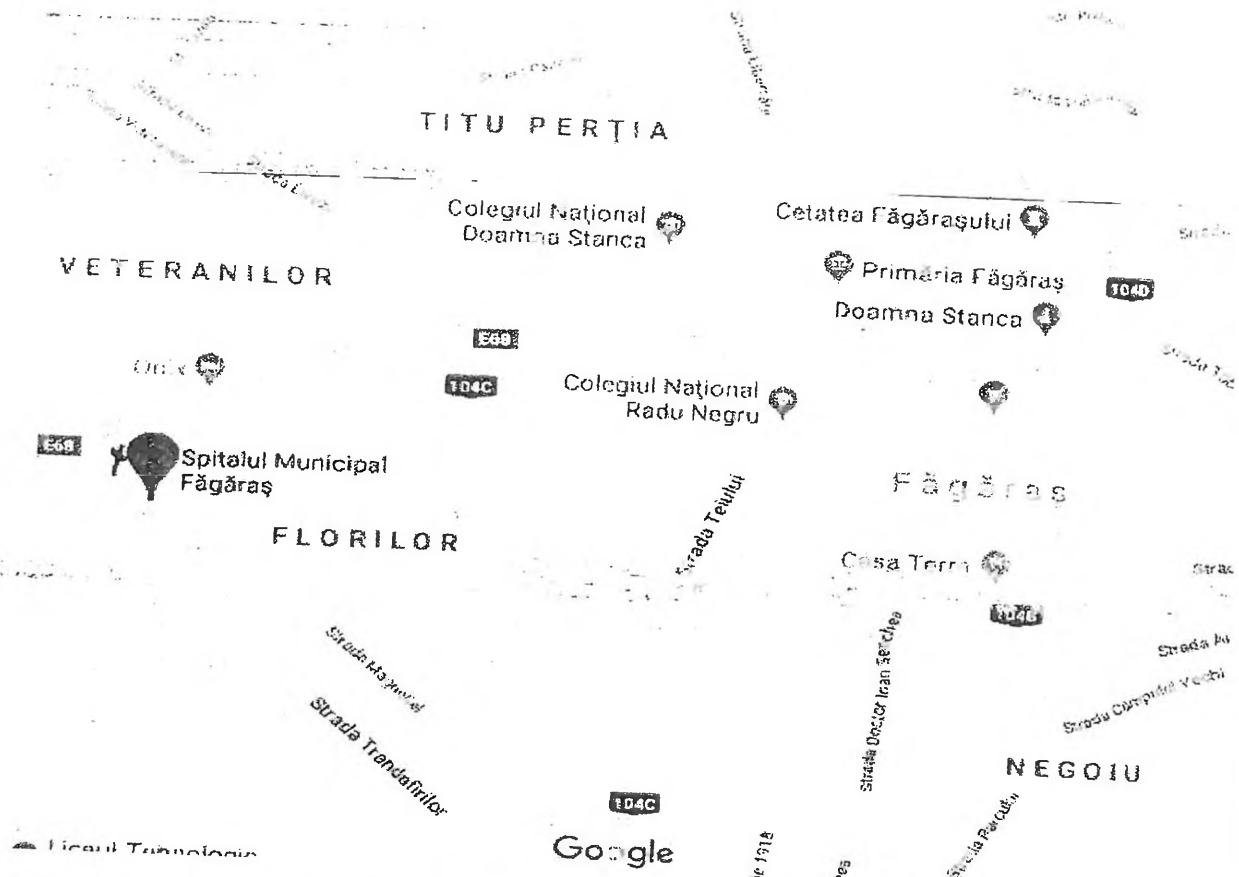
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor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

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

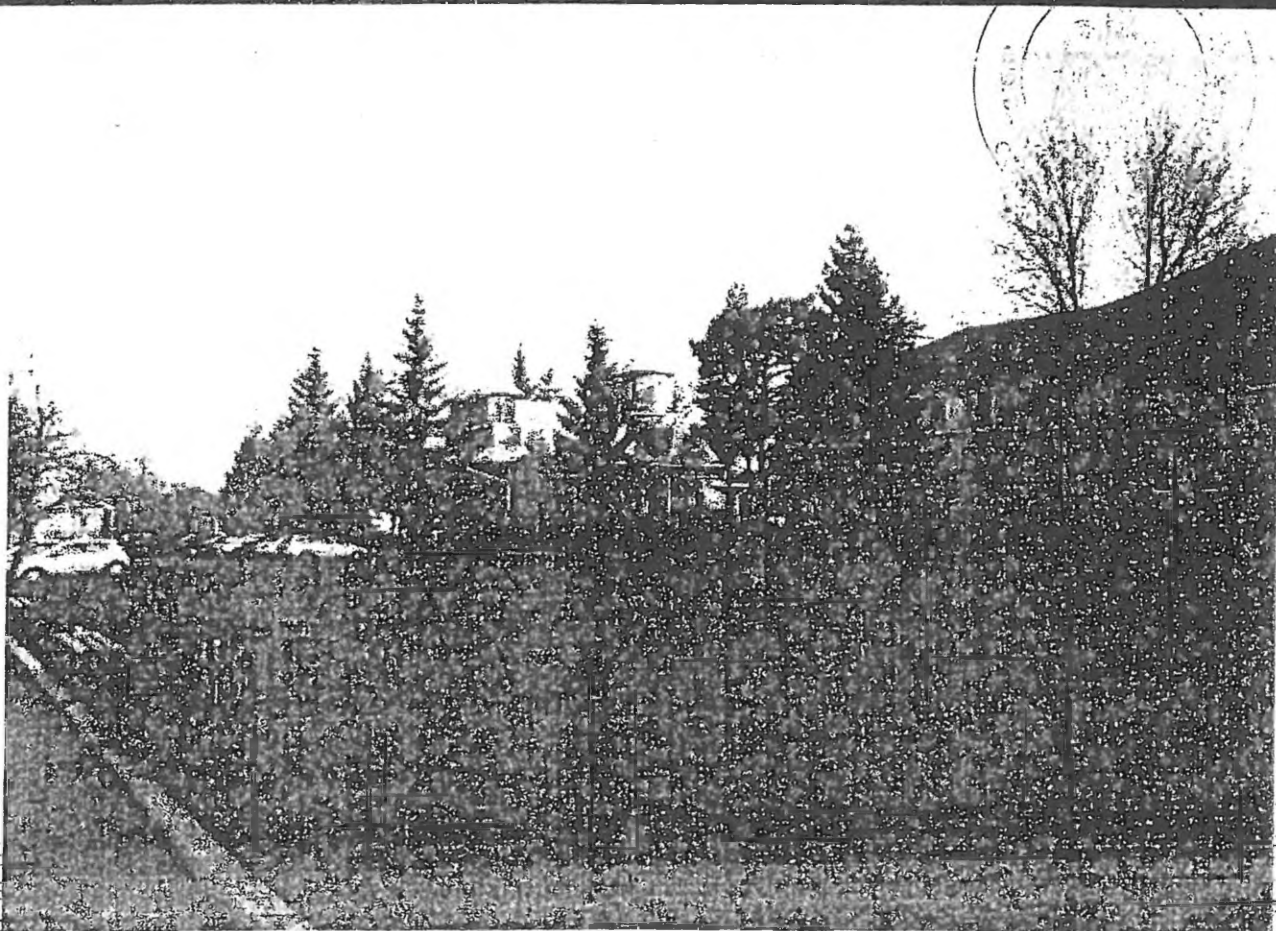
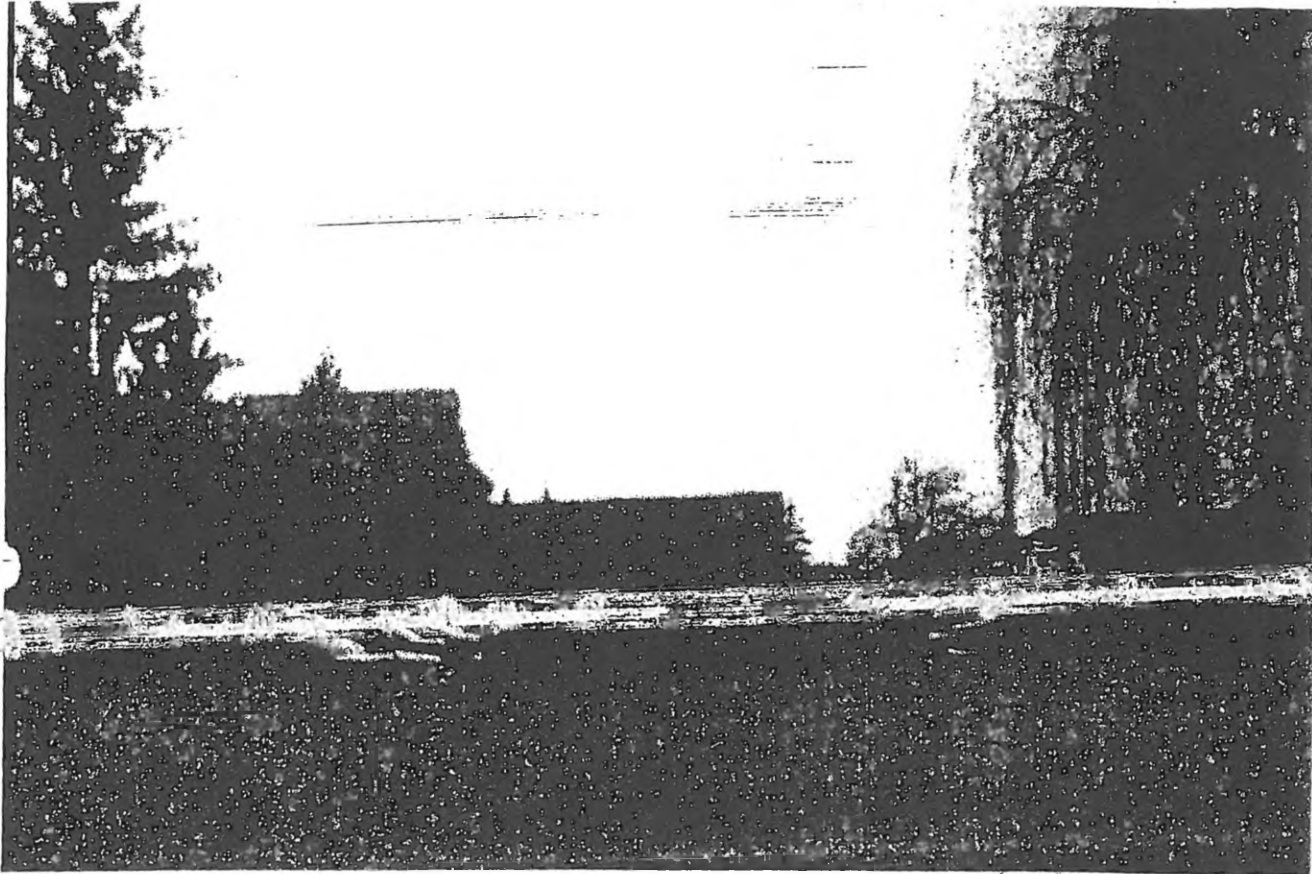
Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



LOCALIZARE

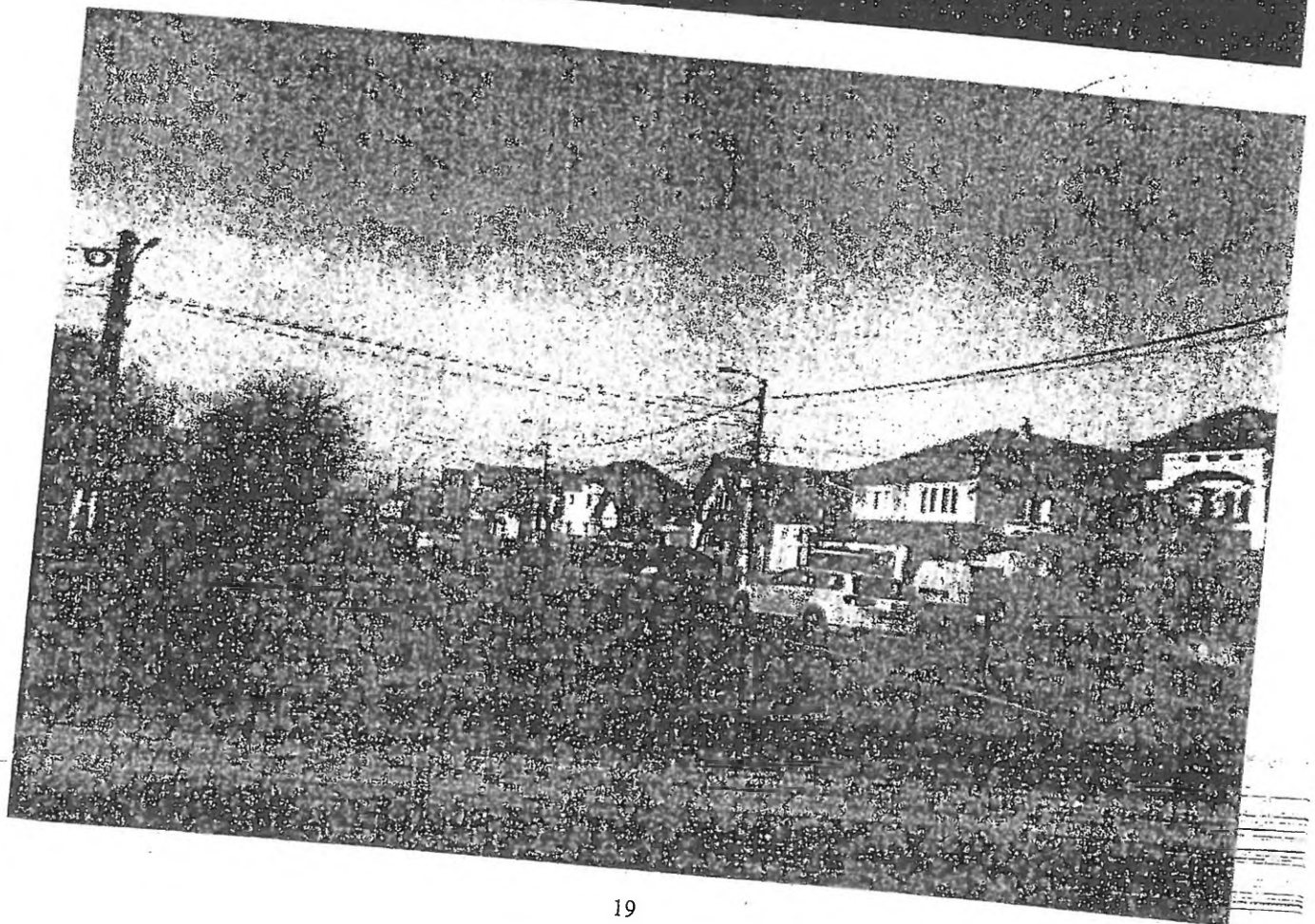
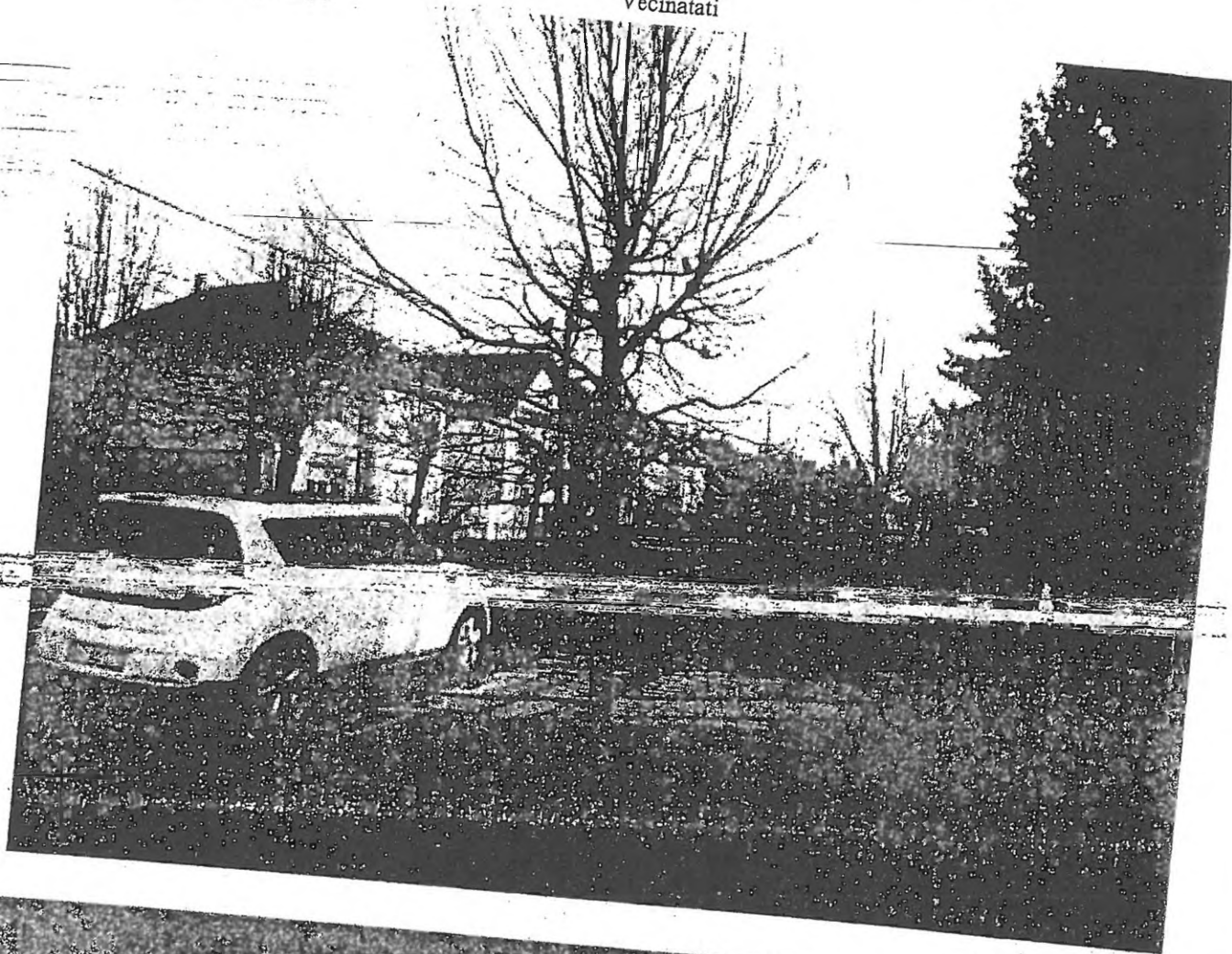


POZE PROPRIETATE, vecinatăți



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Vecinatati



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Grila de calcul

Anexa A

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare		13	12	20
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de	10	-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Restricții legale	nu sunt	nu	nu	nu
ajustare pentru restricții legale		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Condiții de piață (data	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		11.70	10.80	18.00
Localizare	<i>Fagaras , langa Spital</i>	<i>Sos. Combinatului , Fagaras , periferic</i>	<i>Fagaras , str Oltului , periferic</i>	<i>Fagaras , str Libertatii</i>
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10%	10%	-20%
Preț ajustat(Euro / mp)		12.87	11.88	14.40
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1600	3000	2000	2500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	curti constructii	7%	2%	4%
Preț ajustat(Euro / mp)		13.77	12.12	14.98
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita terenului	utilitati la limita terenului
Corectie		0%	0%	0.0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		13.77	12.12	14.98
Deschidere (ml)	30.00	20.0	13.00	45.00
Raport laturi	0.6	0.1	0.08	0.81
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		5%	6%	-2%
Preț ajustat(Euro / mp)		14.46	12.84	14.68
Stare teren	teren liber, plana	teren liber, plana	teren liber, plana	teren liber, plana

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		14.46	12.84	14.68
Acces teren	strada asfaltata , doua deschideri	strada asfaltata , un singur front	strada pietruita, un singur acces	strada pietruita , doua fronturi
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	8%	3%
		0.72	1.03	0.44
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
ajustare totală netă		2.18	1.87	-4.88
ajustare totală netă (% din pretul de vânzare)		16.79%	15.60%	-24.42%
ajustare totală brută		3.48	-3.07	-4.22
ajustare totală brută (% din ...)		26.79%	25.60%	24.58%
Preț ajustat(Euro / mp)	15.12	15	14	15

Suprafata teren intravilan = 1,600 mp

Curs Euro= 4.7667

Valoare teren intravilan = 24,192 euro

Valoare teren intravilan = 115,316 lei dupa rotunjire lei

Explicatii ajustari :

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor (10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile , ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional diferit fata de zona prop. de evaluat. S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile, calculat la un procent de 0.5%/ 100 mp diferenta.

Utilitati: nu au fost aplicate ajustari

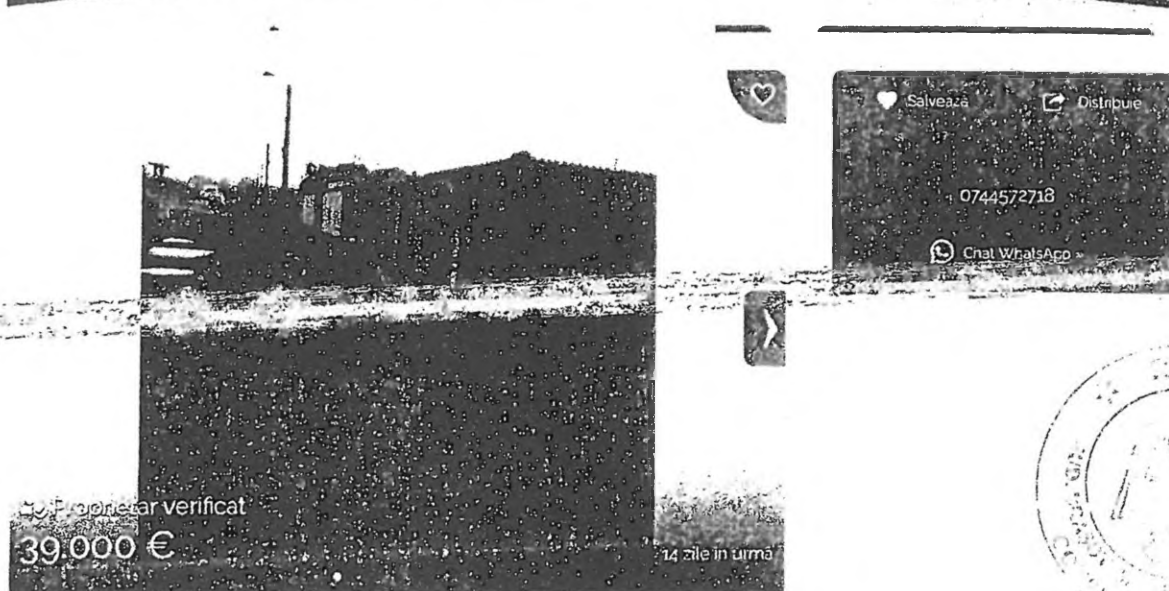
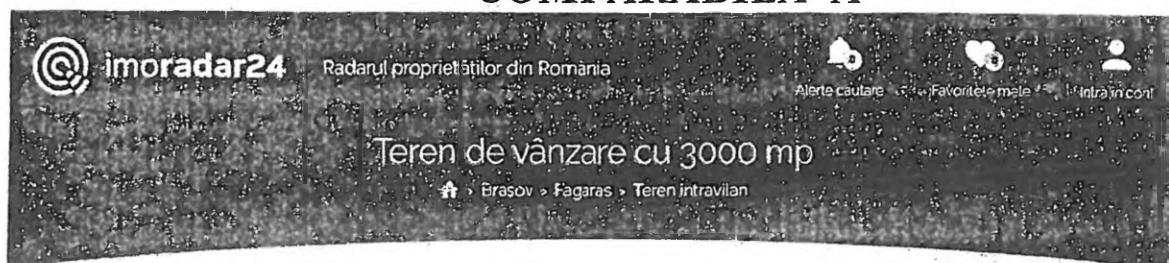
Deschidere: s-a considerat un raport optim al laturilor de 1/1, caruia ii corespunde o corectie de 10%. Terenul evaluat are o corectie fata de raport de 0.6%, iar pentru fiecare diferenta de 0.10 s-a aplicat un procent de 1%

Stare teren: nu au fost aplicate ajustari

Acces teren: au fost aplicate ajustari pozitive la toate trei comp pentru accesul din strada pietruita si/sau pentru nr de fronturi

Restrictii legale: nu au fost aplicate ajustari

COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



Teren intravilan

Sesizeaza o problema

Detalii

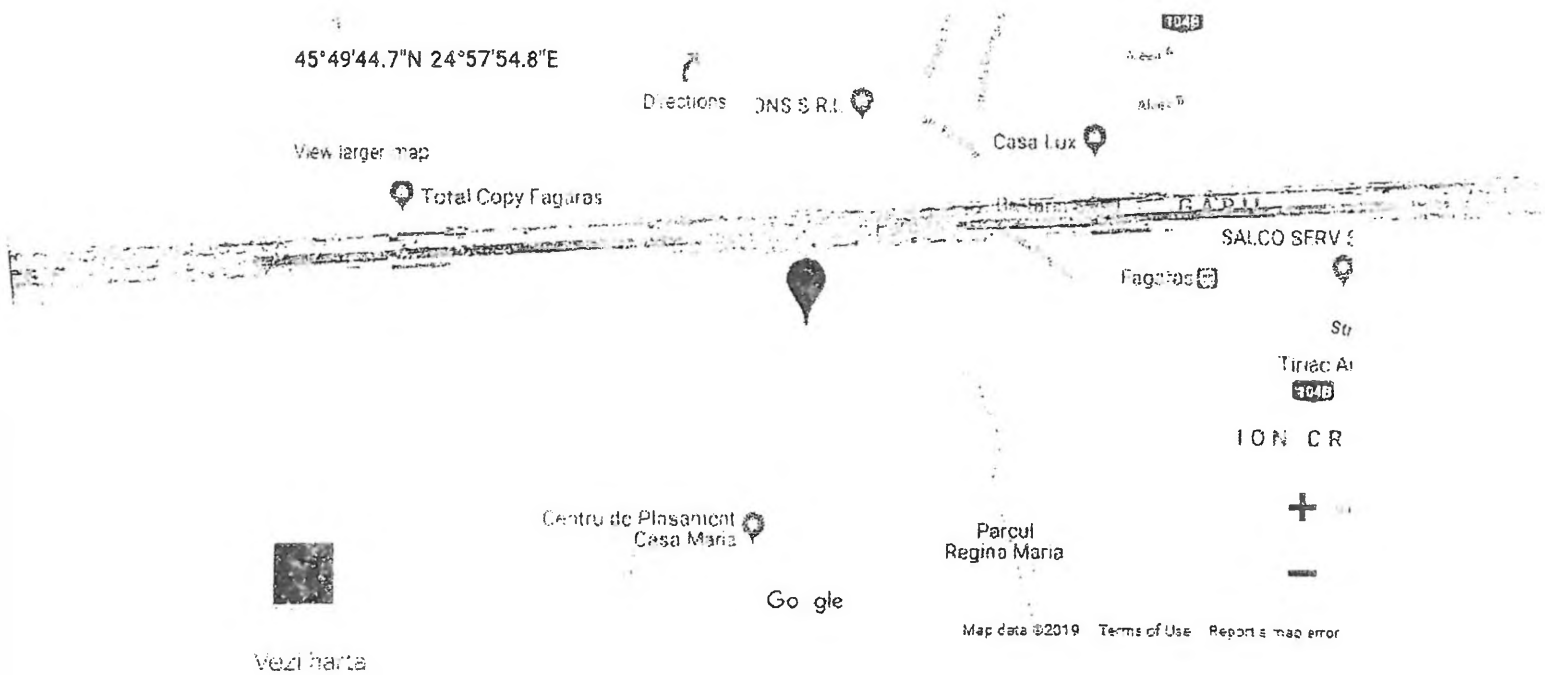
Preț / m ² :	13 €	Deschidere stradală:	20 m
Suprafață utilă:	3000 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nuspecificat		

Descriere

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Vand teren intravilan in Fagaras situat intre cladirea SETA si Casa de Copii. Terenul este intravilan dispune de toate utilitatile are o deschidere de 20 m la strada Soseaua Combinatului. Se poate folosi pentru constructii locuinte sau alte obiective. Terenul are PUZ din anul 2008, CF cu mentiunea ca teren intravilan toate actele la zi. Poate fi dezmembrat in parcele mai mici in zona sunt deja case construite. Pret 13 euro/mp usor negociabil. Schimb cu apartament zona centrala cu 3 camere et 1 sau 2 ROG AGENTII IMOBILIARE S.A.N.U. SUNE!

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-fagaras-27455749>



COMPARABILA B



Făgăraș, judet Brașov Adăugat La 20:40, 12 noiembrie 2019. Număr anunț: 192274261

[Ami plăcuți](#) [Distribuiți](#)

[Compartăți anunțul](#) [Actualizați anunțul](#)

[Promovează anunțul](#) [Actualizează anunțul](#)



JACHETĂ ELORA gri

JACHETĂ ELORA gri Anunț
100% gree/Materie 100%
Dumnezeu

Căminare Proprietar Echipament complet Intravilan

Suprafață teren 2 000 m²

teren situat pe str. oltului acces apa canal gaz curent pretul e neg. persoana de contact Elena tel.727152297 mai multe detalii la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0Lk5.html#509fe6867c>



COMPARABILA C

 <p>Sovata - Hotel Murasul Health Spa Book now Ads by booking.com</p>	 <p>Sovata - Ensana Braet € 80 Book now</p>	 <p>Sovata - Ensana Sovata € 70 Book now</p>
--	--	---



20 €

Trmite mesaj

0745 275513

Fagaras, judet Brasov
Vedea lista



Beno

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 07:31, 15 noiembrie 2019 Numar anunt: 90175956

Am place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Clienti ce

Proprietar

Extensii terenului

Intravilan

Suprafata totala

2 500 m²

Teren intravilan pe libertatii ,pentru detalii sunati la 745275513



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#16b2380ba3>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE

ANEXA LA HCL NR. 24/2018

ANPI
 EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 PENTRU INFORMARE
 Carte Funciara Nr. 1258.1.1.5044

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN nr. 24/17 Nr. 13 veci: 2319

Adresa: LOC. FAGIRBA, JU. BIALTA

Nr. cadastrel	Suprafata (mp)	Observatii / Retenuti
21 Top 223C.047	2.402	

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
3860 / 09/10/1996 Contract de Marzire	
1) GOLASIU ILEANA, nsc. Greblen	
2) GOLASIU CORNELIU	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, dreptului reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT RAPORT DE EVALUARE

Cadastrul Funciar Nr. 103700/0000000000/0000000000
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cad. (SUA)	Suprafata (ha)	Clasific. / Referinta
2320/01/2	0.600	

Suprafata este determinata in plan si de sine echivale

00148 LR APG BRU
Tribunalul Judetului Arad nr. 10370/0000000000/0000000000

Date referitoare la teren						
Nr.	Categorie	Ira	Suprafata (ha)	Tara	Parcela	Observatii / Referinta
1	teren	DA	0.600		2320/01/2	teren

Se poate ca prezentul raport sa corespunda cu realitatea in viziune si ca datele furnizate sunt corecte, fapt pentru care este prezentul raport de evaluare este valabil la data prezentarii sale si a actelor anexe care se aduc la cunoasterea realitatii si pentru dezbaterile ulterioare. Informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conformitate cu legea.

Se achitaza tariful de 20 RON, Grup de plata cont: OCPI nr. 374/2012 2013 in nume de 10 pentru servicii de publicitate imobiliara la numarul 273.

Data semnării:
04-01-2018

Adresa: Bld. Strazar
APRILIA BOLOGARIU

Kefeleon

Teren de evaluare

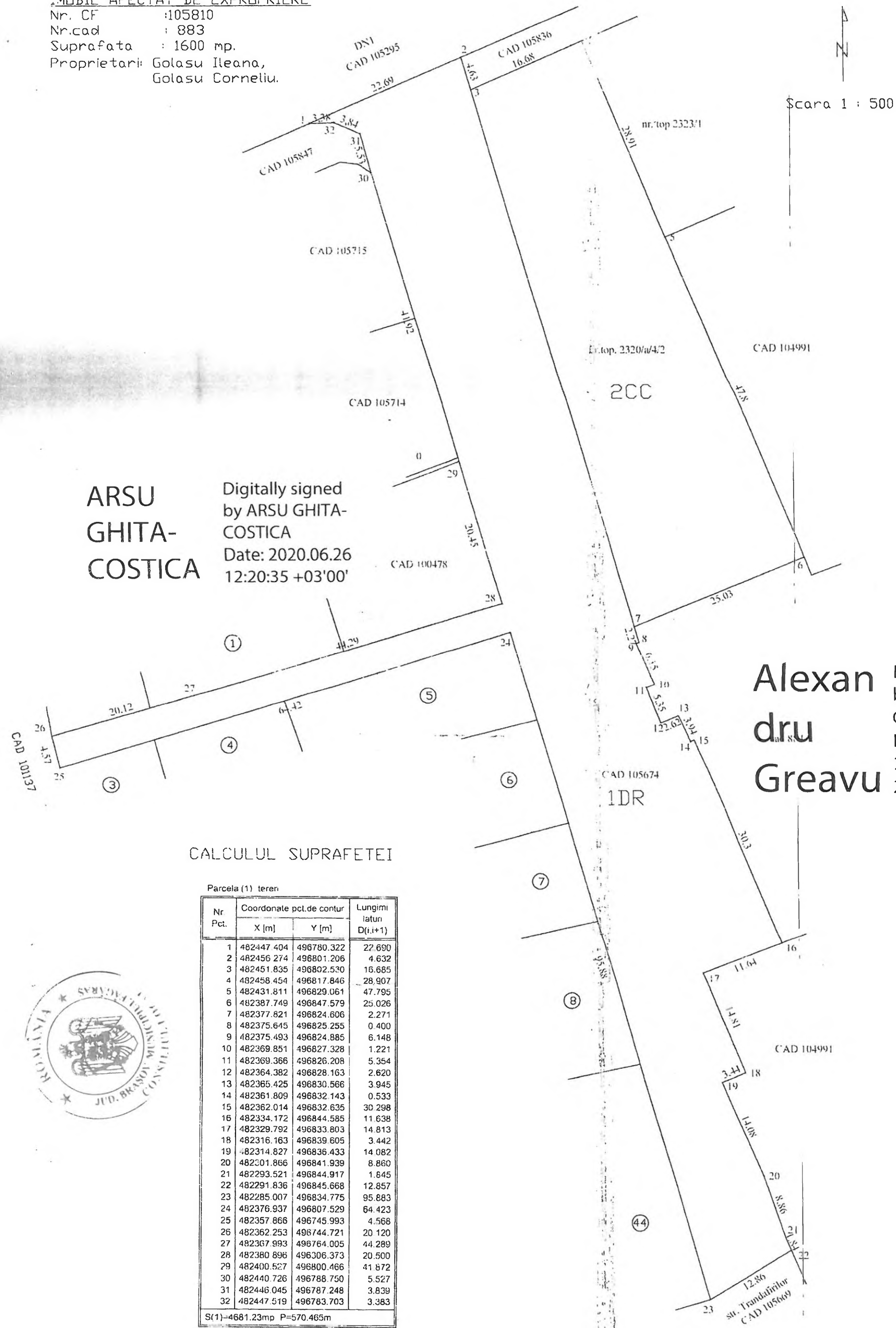


PLAN TOPOGRAFIC

Coridor de expropriere pentru proiectul:
"Sens giratoriu strada Ghioceloi, Municipiul Fagaras".

IMOBIL AFECTAT DE EXPROPRIERE

Nr. CF : 105810
Nr.cad : 883
Suprafata : 1600 mp.
Proprietari: Golasu Ileana,
Golasu Corneliu.



**ARSU
GHITA-
COSTICA**

Digitally signed
by ARSU GHITA-
COSTICA
Date: 2020.06.26
12:20:35 +03'00'

**Alexan
dru
Greavu**

Digitally signed
by Alexandru
Greavu
Date:
2020.08.01
23:33:48 +03'00'

CALCULUL SUPRAFETEI

Parcela (1) teren

Nr Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	482447.404	496780.322	27.690
2	482456.274	496801.206	4.632
3	482451.835	496802.530	16.685
4	482458.454	496817.846	28.907
5	482431.811	496829.061	47.795
6	482387.749	496847.579	25.026
7	482377.821	496824.606	2.271
8	482375.645	496825.255	0.400
9	482375.493	496824.885	6.148
10	482369.851	496827.328	1.221
11	482369.366	496826.208	5.354
12	482364.382	496828.163	2.620
13	482365.425	496830.566	3.945
14	482361.809	496832.143	0.533
15	482362.014	496832.635	30.298
16	482334.172	496844.585	11.638
17	482329.792	496833.803	14.813
18	482316.163	496839.605	3.442
19	482314.827	496836.433	14.082
20	482301.866	496841.939	8.860
21	482293.521	496844.917	1.845
22	482291.836	496845.668	12.857
23	482285.007	496834.775	95.883
24	482376.937	496807.529	64.423
25	482357.866	496745.993	4.568
26	482362.253	496744.721	20.120
27	482367.993	496764.005	44.289
28	482380.896	496306.373	20.500
29	482400.527	496800.466	41.872
30	482440.726	496788.750	5.527
31	482446.045	496787.248	3.839
32	482447.519	496783.703	3.383

S(1)=4681.23mp P=570.465m

