



HOTĂRÂREA NR.233
din data de 20 septembrie 2019

- privind aprobarea coridorului de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru suprafața de teren de 8600 mp pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și o rețea de canalizare -3 cămine menajere reprezentând o extindere a proiectului ” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați” respectiv pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului teren, proprietate privată, afectat de coridorul acestei lucrări

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în sedinta extraordinară - de îndată,

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 64049 din 18.09.2019, referatul de aprobare nr.64238/18.09.2019 și viza OCPI nr.64566/2019 prin care se propune aprobarea coridorului de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru suprafața de teren de 8600 mp pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și o rețea de cămine ce reprezintă o extindere a proiectului ” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați” respectiv pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului teren, proprietate privată, afectat de coridorul acestei lucrări

Pe rolul Curtii de Apel se află înregistrat Dosarul nr 1812/62/2014, cu termen 23.09.2019, prin care a fost Obligat pârâtul Municipiul să achite reclamanților Dijmarescu Sebastian Stefan și Dijmarescu Adina suma de 215.000 Euro, respectiv echivalentul în lei al acestei sume la data efectuării plății, cu titlu de despăgubiri. Respinge restul pretențiilor ce au fost formulate de părțile reclamante. Obligă pârâtul să plătească reclamanților suma de 26410, 5 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, ocazionate de judecarea cauzei în două cicluri procesuale, urgența prezentei hotărâri fiind dată de termenul de judecată din data de 23.09.2019

Ținând seama că în baza măsurătorilor efectuate pe amplasamentul lucrării mai sus menționate:

- > s-au identificat proprietățile din ampriza proiectului și proprietarii acestora: DIJMARESCU SEBASTIAN STEFAN și DIJMARESCU ADINA
- > s-a întocmit Planul de situație și tabelul cu proprietățile afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică pentru suprafața de teren de 8600 mp pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și o rețea de canalizare , 3 cămine menajere reprezentând o extindere a lucrării ” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați” ce au făcut obiectul Raportului de evaluare nr.24/2019

Fiind necesar ca imobilul din coridorul lucrării aflate în proprietate privată a unor persoane fizice să fie transferate în proprietatea publică a Municipiului Făgăraș prin procedura exproprierii.

Luând în considerare prevederile Legii nr. 255 din 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, precum și a Normelor de aplicare a Legii nr. 255 din 2010;

în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273 din 2006 privind finanțele publice locale, actualizată; documentațiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiții noi, a

căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

În temeiul art.129 alin.(1) , alin.(2) lit b,c, d, alin.(4) lit. a, d, alin.(7) lit.k, art.134 alin.3 lit.b și alin.4, art.137, art. 139, alin.(3), lit.g), coroborat cu art. 196, alin.(l), lit.a) și art 243 alin.1 lit.a din Codul administrativ aprobat prin OUG nr.57/03.07.2019,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1.** Ia act de indicatorii tehnico economici avuți în vedere la realizarea întregii investiții conform HCL nr.14/2008 reprezentând Anexa 1A precum și valoarea stației de pompare ape uzate și a rețelei de canalizare de 3 cămine menajere, evidențiate în centralizatorul financiar final, anexa nr.1B, a procesului verbal încheiat la 01.06.2009, anexa nr.1C și a dispoziției de șantier nr.1/12750/01.07.2010, anexa nr.1D, toate anexele fiind parte integrantă a prezentei hotărâri.
- Art.2** Se aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru suprafața de teren de 8600 mp pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și o rețea de canalizare -3 cămine menajere reprezentând o extindere a proiectului” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați” , identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Brasov cu nr. 64.566/2019 - **Anexa nr. 2** la prezenta Hotărâre.
- Art. 3.** Se aprobă Lista cuprinzând imobilele ce constituie coridorul lucrării, cu suprafața totală de 8600 mp, astfel cum a fost avizat de O.C.P.I. Brasov cu nr. 64.566/2019 - **Anexa nr. 3** la prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului, proprietate privată, constând în teren, în suprafață de 8600 mp, pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și cămine aferente, afectate de coridorul de expropriere aprobat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 24/2019, înregistrat la Primăria Municipiului Făgăraș sub nr.60.803/26.08.2019 (anexat la prezenta), întocmit de către evaluatorul – Toma Oțlea pentru imobilele supuse exproprierii, proprietate privată, afectate de coridorul și procedura de expropriere aprobate la art. 2 și 4 din prezent Hotărâre.
- Art. 6.** Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirii pentru imobilele expropriate - conform **Anexei nr. 3** la prezenta Hotărâre în baza Raportului de evaluare înregistrat sub nr.60803/26.08.2019 întocmit de către evaluatorul – Toma Oțlea, anexa nr.3A parte integrantă.
- Art. 7.** Se aprobă alocarea din bugetul local al Municipiului Făgăraș a sumei, de 365.452. lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor din Anexa nr. 3 la prezenta Hotărâre.

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Făgăraș - dl. Gheorghe Sucaciu sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 9. Se aprobă întabularea dreptului de proprietate publică în favoarea Municipiului Făgăraș asupra imobilelor care constituie coridorul de expropriere menționat la art.1 din prezenta hotărâre.

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 prezentei Hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Direcția Buget Finanțe și Compartiment Evidență Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FLORIN ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 15 voturi pentru, 0 abținere, 0 împotriva

Consilieri în funcție 19
Consilieri prezenți 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar de ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Direcția Buget Finanțe
- 1 ex. Compartiment Evidență Patrimoniu
- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex. Afișare

Cod: F-50



ROMANIA
JUDEȚUL BRASOV
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FAGARAS



HOTĂRÂREA nr 14
Din data de 29.01. 2008

privind aprobarea devizului general recalculat in urma licitatiei deschise de lucrari pentru proiectul „EXTINDEREA SI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CANALIZARE IN TERITORIUL PERIURBAN AL MUNICIPIULUI FAGARAS ZONA GALATI”,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Intrunit in sedinta ordinara

Vazand prevederile Ordonanței Guvernului nr.7/2006 privind instituirea Programului de dezvoltare a infrastructurii din spațiul rural, precum și pe cele ale Hotărârii Guvernului nr.602/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 7/2006 privind instituirea Programului de dezvoltare a infrastructurii din spațiul rural,

Tinand cont de avizul favorabil al Comisiei economice si Comisiei de urbanism,

Luând act de Ghidul de eligibilitate pentru Programul de dezvoltare a infrastructurii în spațiul rural, adoptat de către *Comisia pentru determinarea oportunității proiectelor*,

Analizând oferta castigatoare pentru achizitia publica de lucrari la proiectul „EXTINDEREA SI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CANALIZARE IN TERITORIUL PERIURBAN AL MUNICIPIULUI FAGARAS ZONA GALATI”,

In temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit , si alin 5 lit cart 125 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

În temeiul art.45 alin 1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.- Se aprobă devizul general recalculat cu valorile rezultate in urma procedurii de atribuire a contractului de achizitie de lucrari pentru proiectului **EXTINDEREA SI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CANALIZARE IN TERITORIUL PERIURBAN AL MUNICIPIULUI FAGARAS ZONA GALATI**, anexa la prezenta hotarare

Art.2.- Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul municipiului FAGARAS

PRESEDINTE DE SEDINTA
TIFREA VASILE

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI FAGARAS
EMIL MOCAN

Prezenta hotarare se comunica:

- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Directia Economica
- 1 ex Dir. Tehnica – Birou Strategii Programe, Achizitii Publice
- 1 ex MDLPL

- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Primar

Hotararea s-a adoptat cu 18 voturi pentru



DEVIZ GENERAL
RECALCULAT ÎN URMA APLICĂRII PROCEDURILOR DE ACHIZIȚIE PUBLICĂ

privind cheltuielile de capital necesare realizării obiectivului de investiție :

**EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CANALIZARE IN TERITORIUL PERIURBAN
AL MUNICIPIULUI FAGARAS, JUDETUL BRASOV - ZONA GALATI**

Data: 30.09.2007

Cursul este din data de : 30.sep.2007

3,3559 lei/euro

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv 19 % T.V.A.)					
		TOTAL valori rezultate în urma procedurilor de achiziție publică		din care			
				din fonduri primite de la bugetul de stat		din cofinanțare	
		LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
1	2	3	4	5	6	7	8
PARTEA I^a							
Capitolul 1							
Chelt. ptr. obținerea și amenajarea terenului							
1,1	Obținerea terenului.	0	0	0	0	0	0
1,2	Amenajarea terenului.	25.000	7.450	0	0	25.000	7.450
1,3	Amenajări ptr. protecția mediului	100.000	29.798	100.000	29.798	0	0
	Total Cap. 1 =	125.000	37.248	100.000	29.798	25.000	7.450
Capitolul 2							
Cheltuieli ptr. realizarea utilităților necesare obiectivului							
2,1	RACORD ELECTRIC LA STATIA DE POMPARE	40.000	11.919	40.000	11.919	0	0
	Total Cap. 2 =	40.000	11.919	40.000	11.919	0	0
Capitolul 3							
Cheltuieli ptr. proiectare și asistență tehnică							
3,1	Studii de teren: Geo., Topo, Hidro.	11.500	3.427	0	0	11.500	3.427
3,2	Cheltuieli ptr.: avize, acorduri, autorizații, și alte chelt. de aceeași natură în sarcina investitorului.	10.000	2.980	0	0	10.000	2.980
3,3	Proiectare și Engineering*	255.500	76.135	0	0	0	0
3,4	Cheltuieli ptr. organizarea procedurilor de achiziție publică	8.000	2.384	0	0	8.000	2.384
3,5	Consultanță	0	0	0	0	0	0
3,6	Asistență tehnică	37.500	11.174	0	0	37.500	11.174
	Total Cap. 3 =	322.500	96.099	0	0	67.000	19.965
-Capitolul 4							
Cheltuieli ptr. investiția de bază**							
4,1	Construcții și Instalații	1.514.102	451.176	1.332.410	397.035	181.692	54.141

4,2	Montaj utilaje tehnologice	0	0	0	0	0	0
4,3	Utilaje, echipam. tehnologice și funcțional cu montaj	94.112	28.044	82.819	24.678	11.293	3.365
4,4	Utilaje fără montaj și echipam. transport	0	0	0	0	0	0
4,5	Dotări și mobilier	0	0	0	0	0	0
Total Cap. 4 =		1.608.214	479.220	1.415.229	421.714	192.986	57.506
Capitolul 5							
Alte cheltuieli							
5,1	Organizare de șantier :	7.571	7.326	3.688	0	20.899	0
	5.1.1 - Lucrări de construcții + instalații*** (ex. 1,5% *cap.1.2+1.3+4.1+4.2)	24.587	7.326	3.688		20.899	
	5.1.2 - Cheltuieli conexe		0	0		0	
5,2	Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finanțare:			0		0	
	5.2.1 - Comisioane, taxe și cote legale		0	0		0	
	ISC:0,008*cap 4.1	12.113	3.609	1.817		10.296	
	CSC:0,005*C+M	8.518	2.538	1.278		7.241	
	5.2.2 - Costul creditului	0	0	0	0	0	0
5,3	Cheltuieli diverse și neprevăzute max 5%(cap.1.2+1.3+2+3+4)	94.110	28.043	14.117		79.994	
Total Cap. 5 =		118.697	41.517	20.899	0	118.429	0
Capitolul 6							
Cheltuieli pentru darea în exploatare							
6,1	Pregătirea personalului de exploatare.	15.000	4.470	0	0	15.000	4.470
6,2	Probe tehnologice, încercări, rodaje, expertize la recepție.	25.000	7.450	25.000	0		0
Total Cap. 6 =		40.000	11.919	25.000	0	15.000	4.470
Total Cap. 1 - 6 =		2.254.411	677.923	1.601.128	463.431	418.414	89.391
Din care C + M =		1.703.689	507.670	1.476.098	438.753	227.591	61.591
TOTAL GENERAL =		2.254.411	677.923	1.601.128	463.431	418.414	89.391
Din care C + M =		1.703.689	507.670	1.476.098	438.753	227.591	61.591

Beneficiar: Municipiul Fagaras Proiectant: SC MASTER CA DESIGN

*În coloana 3 se va trece valoarea rezultată în urma aplicării procedurii de achiziție pentru SF+PT+DE+CS;
În coloana 5 se va trece maxim valoarea alocată prin HG pentru proiectare. Dacă valoarea rezultată în urma procedurii de achiziție este mai mare restul se va trece pe coloana 7 din cofinanțare sau din alte surse ale bugetului local.

**În coloana 3 se vor completa valorile rezultate în urma licitației de execuție.
În coloana 5 se vor trece sume alocate de la bugetul de stat cu această destinație.
În coloana 7 se vor trece sume din cofinanțare.

***În coloana 3 se vor trece sumele rezultate în urma licitației.
În coloana 5 se vor trece sume în limita celor aprobate prin HG pentru execuție, restul se trece în coloana 7 din cofinanțare.

% cofinanțare din total recalculat rezultă 20%, trebuie să fie egal sau mai mare decât cel declarat în cererea de finanțare.

0,1855981

EXTINDERE SI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CANALIZARE IN TERITORIUL PERIURBAN MUN.FAGARAS

CENTRALIZATOR FINANCIAR FINAL

NR. CRT	DEVIZ NR.	DENUMIRE DEVIZ	VALOARE DE OFERTA	NCS		VALOARE FINALA PRET OFERTA
					NR	
		CONTRACT NR.15062/26.09.2007				
		RETEA CANALIZARE	779,739.27	588,058.81	0.00	1,467,798.08
196118		TERASAMENTE	179,435.59	179,435.59		797,380.46
196128		CONDUCTE	133,290.00	6,927.53		140,217.53
196138		CAMIN DE VIZITARE	153,421.68	63,186.41		216,608.09
196148		RACORDURI CANALIZ.MENAJ	313,592.00	0.00		313,592.00
		STATIE DE POMPARE	99,348.74	0.00	0.00	99,348.74
196218		TERASAMENTE	10,920.56			10,920.56
196228		CONSTRUCTII	43,435.33			43,435.33
196238		INSTALATII HIDRAULICE	2,739.05			2,739.05
		UTILAJ TEHNOLOGIC	42,253.80			42,253.80
		CAMIN STATIE DE POMPARE	10,308.85	0.00	0.00	10,308.85
196318		TERASAMENTE	251.40			251.40
196328		CONSTRUCTII	5,123.05			5,123.05
196338		INSTALATII HIDRAULICE	4,934.40			4,934.40
		CLADIRE STATIE DE POMPARE	56,092.23	0.00	0.00	56,092.23
196418		TERASAMENTE	190.70			190.70
196428		CONSTRUCTII SI ARHITECTURA	48,749.73			48,749.73
196438		INS.D.ELECTRICE-RACORD ELECTRIC	5,054.40			5,054.40
		UTILAJ TEHNOLOGIC	2,097.40			2,097.40
		CONDUCTA REFULARE	21,332.28	36,841.32	7,484.05	350,689.55
196518		TERASAMENTE	9,375.44	55,296.71		164,672.15
196528		CONDUCTE	11,956.84	81,544.61	7,484.05	186,017.40
		COLECTOR IV	339,892.20	0.00	339,892.20	0.00
196618		TERASAMENTE	86,235.52		86,235.52	0.00
196628		CONDUCTE	187,041.22		187,041.22	0.00
196638		CAMINE DE VIZITARE	66,615.46		66,615.46	0.00
		INSTALATII ELECTRICE	39,170.66	0.00	0.00	39,170.66
196718		TERASAMENTE	363.17			363.17
196728		INSTALATII ELECTRICE	6,518.89			6,518.89
		UTILAJ TEHNOLOGIC	32,288.60			32,288.60
		AUTOMATIZARE	5,556.55	0.00	0.00	5,556.55
196818		INSTALATII AUTOMATIZARE	3,110.35			3,110.35
		UTILAJ TEHNOLOGIC	2,446.20			2,446.20
		ORGANIZARE SANTIER 0.5%	6,361.80			6,361.80
TOTAL INVESTITIE (Fara TVA)			1,357,802.56	1,024,900.11	347,376.23	2,035,326.46
TVA 19%			257,982.49	194,731.02	66,001.48	386,712.03
TOTAL (cu TVA)			1,615,785.05	1,219,631.13	413,377.71	2,422,038.49

BENEFICIAR
PRIMARIA MUN FAGARASPROIECTANT
SC MASTER CA DESIGN SRLCONSTRUCTOR,
SC GOTIC SA

PROCES VERBAL

Incheiat astazi, 01.06.2009

Subsemnatii ing. Balog Alexandru – diriginte de santier din partea Primariei Municipiului Fagaras si ing. Danet Gheorghe din partea S.C. GOTIC S.A., am procedat la masuratoarea retelei de canalizare din cartierul Galati din Municipiul Fagaras si am constatat urmatoarele diferente fata de proiect conform tabelului de mai jos :

Nr. Crt.	STRADA	LUNGIMI (m)		DIFERENTE(m)		MODIF. PROIECT(m)	
		Cf. proiect	Efective	-	+	-	+
1	Gheorghe Doja	1021.5	1019	2.5	-	-	-
2	Aurel Vlaicu	584	596	-	12	-	-
3	Dumbravei	170	170	-	-	-	-
4	Dobrogeanu Gherea	277	298	-	21	-	-
5	Ana Ipatescu	241	260	-	19	-	-
6	Drum pamant(ext. locuinte)	394	424	-	30	-	-
7	Gheorghe Doja (drum pamant)	107	112	-	5	-	-
8	Prunului	387	458	-	71	-	-
9	Ciresului	162	162	-	-	-	-
10	Extind. locuinte Bucurenciu	100	100	-	-	-	100
11	Traversare CM5 - CM243	76.33	76.33	-	-	-	76.33
12	Conducta refulare	1922.5	1922.5	-	-	-	132.5
TOTAL		5442.33	5597.83	2.5	158	-	308.83

Diriginte de santier,

Ing. Balog Alexandru

Constructor,
S.C. GOTIC S.A.
ing. Danet Gheorghe





MASTER C.A. DESIGN

Proiectare în construcții

Certificat nr. 63
SR EN ISO
9001: 2008

Certificat nr. 866
SR EN ISO
14001: 2005

Certificat nr. 709
SR EN ISO
18001: 2008

Șos. Câmpia Libertății nr. 64, Sector 3 – București, C.U.I.: R13542224, Reg.Com.: J40/10700/2009
Tel / Fax: 021- 548 58 42; E-mail: office@mastercad.ro; Website: www.mastercad.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FĂGĂRAȘ
NR. 12755
ZIUA 01 LUNA 07 ANUL 2010

TEȘIRE Nr. 365
Anul 2009 Luna 10 Ziua 07

DISPOZITIE DE SANTIER NR. 1

Referitor: Proiect nr. P037C/14/2006. planșa nr. P037-C-1CDE din luna mai 2009, privind "Rețea de canalizare menajera în zona stației de pompare din cartierul Galati al municipiului Fagaras, jud Brasov"

Beneficiar: Primaria municipiului Fagaras

Avand în vedere faptul ca între caminele CM243-CM242-CM241-CM23, nivelul panzei de apa freatica este de 1,2 m fata de suprafata terenului natural, pentru asigurarea stabilitatii conductei de canalizare cu diametrul 250, se vor executa lucrarile conform profil transversal anexat pe întreaga lungime a traseului între caminele CM243-CM23.

Aceasta solutie conduce la executarea unor lucrari suplimentare, după cum urmeaza:

- sapatura mecanizata -- 135 mc
- umplutura de refuz de ciur -- 125 mc
- plasa sudata diametrul 6/100 -- 640 kg
- beton C6/7,5 (B100) -- 20 mc
- epuismențe -- 240 ore

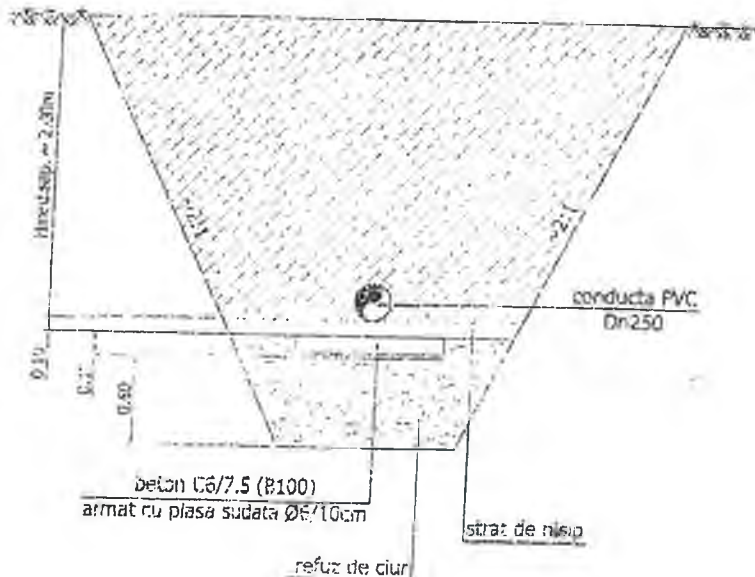
Lucrarile suplimentare vor face obiectul unei note de comanda suplimentara, care va fi transmisa beneficiarului pentru a gasi posibilitatea de finantare.

DIRECTOR GENERAL

ing. CRISTIAN RAUT



PROFIL TRANSVERSAL
 CM243 - SP (~120m)
 sc. 1:50



CANTITATI SUPLIMENTARE

umplutura	- 125.00 mc
beton C6/7.5 (B100)	- 20.00 mc
plasa sudata Ø6/10cm	- 640.00 kg
epulsamente	- 240 ore
sapatura mecanizata	- 135.00 mc



intocmit: ing. Bogdan COLTA

verificat: ing. Cristian RAUTA

Bogdan Colta
Cristian Rauta

BRASOV

Județul FAGĂRAȘ

64.566

20 . 09 2019

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE NR. 3565/2019-

Intocmit astăzi 20.09.2019

privind licențierea 19692 în 18.09.2019

privind Actul de Începere a Lucrărilor cu nr. . data .

Comuna Municipiul Fagaras

Compania S.C. CAD S R L

Descrierea lucrărilor recepționate: Ridicare topografică - CORIDOR DE CĂMINĂRIE, EXTINDEREA SI MODERNIZAREA SISTEMULUI DE CĂMINĂRIE ÎN TERITORIUL PERIURBAN AL MUNICIPIULUI FAGARAS, JUDEȚUL BRASOV - ZONA CARTIER GALATI"- imobil identificat prin nr. cadastral 64.566/01/06170 Fagaras

Numărul fanii documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de începere a lucrărilor:

- Plan topografic scara 1:500
- Tabel imobile afectate de exproprier - vizat de reprezentantii Municipiului Fagaras.
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Fagaras nr. 21/29 07 2008

Conține:

- Planul topografic întocmit la scara 1:500 conține, limitele imobilului afectat prin exproprier, vecinătățile și dimensiunile laturilor, precum și reprezentarea prin semne convenționale a detaliilor topografice existente în teren.

scritura este declarată ADMISA

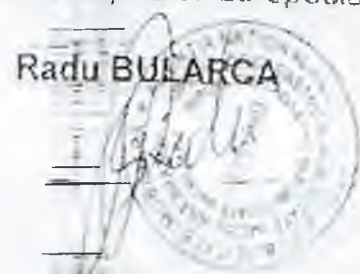


Lognet 2019

Andreea Bianca DAVID MIKLOS

Consilier/Inspector de specialitate,

Radu BULARCA





MUNICIPIUL 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 nr. 3 la HCL nr.....

IMOBILE EXPROPRIATE

afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru suprafața de teren pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și cămine aferente lucrării ” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați”

Nr. crt	Județul	UAT	Imobil	Suprafața evidentă	Suprafața expropriată (mp)	Proprietar
1	Brașov	Fagaras	CF 104179 Fagaras - nr. cad.1171	8600	8600	DIJMĂRESCU SEBASTIAN ȘTEFAN și DIJMĂRESCU ADINA MARIA





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 nr.4 la HCL nr.....

Coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru suprafața de teren pe care se află amplasată o stație de pompare ape uzate și cămine aferente lucrării ” Extinderea și modernizarea sistemului de canalizare în teritoriul periurban al municipiului Făgăraș, județul Brașov- zona Galați”

Nr. crt	Imobil	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare despagubire RON
1	CF 104179 Fagaras - nr. cad.1171	8600	DIJMĂRESCU SEBASTIAN ȘTEFAN și DIJMĂRESCU ADINA MARIA	365.452 lei



MUNICIPIUL FAGARAS
Nr. 60.803
Ziua 26 Luna 08 Anu 2019

Ourea
#0

P.F.A.Ing.Toma Otelea

P.F.A. Toma Otelea, str. Crisan, nr. 7, ap.18; Brasov
Telefon : 0744.362900, 0268416429

Expert tehnic judiciar Autovehicule-Circulatia rutiera;
Expert tehnic judiciar Evaluare Proprietati Imobiliare
Expert evaluator bunuri mobile, societati comerciale,
proprietati imobiliare

E-mail : oteleat@yahoo.com
Autorizatia 1733/2003
Legitimafia M.Justitiei :1095-1062, 14417-5189
Legitimafia ANEVAR : 14930

Cont CEC Bv : RO 81CECEBV 0155 RON 0142294

**BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. FAGARAS
SEDIU : MUN. FAGARAS, STR.REPUBLICII, NR. 3
CIF 4384419**

T. Otelea



RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETATE : "IMOBIL : TEREN
INTRAVILAN ARABIL IN SUPRAFATA DE
8600 MP, SITUAT IN CARTIER GALATI,
STR. POLIGONULUI, F.N. INSCRIS IN CF
12475 FAGARAS, NR. CAD 1171"**

**OBIECTIV:
EVALUARE DREPTURI DE
PROPRIETATE ASA CUM ESTE
DESCRIS IN CERTIFICAT URBANISM SI
POTRIVIT STARII EXISTENTE LA DATA
EVALUARII.**

**CURS VALUTAR:
1 EURO = 4,7216 RON
la 23.08.2019**

NR. 24/2019

**DATA EVALUARII
AUGUST .2019**

Cuprins:
12 file;
7 anexe; planse: 5
12 planse foto



P.F.A. Ing Toma Otelea

P.F.A. Toma Otelea, str. Crisan, nr. 7, ap.18; Brasov
Telefon : 0744.362900, 0268416429

Fax : -

E-mail : oteleat@yahoo.com

Autorizatia 1733/2003

Legitimatiya M.Justitiei : 5189-14417, ANEVAR : 14930

Expert tehnic judiciar Autovehicule-Circulatia rutiera;
Expert tehnic judiciar Evaluare Proprietati Imobiliare
Expert evaluator bunuri mobile, societati comerciale

Cont CEC Bv+ RO 81CECEBV 0155 RON 0142294



Primaria mun.Fagaras

Sediu: mun.Fagaras, str.Republicii, nr.3

CIF : 4384419

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EVALUARE

-Extrajudiciara-

NR. 24 / 2019

Subsemnatul ing. Toma Otelea, expert tehnic judiciar evaluator proprietăți imobiliare, din cadrul Biroului de Expertize de pe lângă Tribunalul Brașov, autorizat de Ministerul Justiției si atestat de ANEVAR, am întocmit prezenta expertiză tehnica de evaluare, la cererea Primariei mun.Fagaras, ocazie cu care s-a incheiat contract prestari servicii.

Obiectivele expertizei tehnice de evaluare:

1. "Evaluare drepturi de proprietate imobiliare: Teren intravilan arabil inscris in CF 12475 Fagaras, nr. cad. 1171, in suprafata de 8600 mp, situat in cartier Galati din Fagaras, asa cum este descris in CF";
2. "Evaluare drepturi de proprietate imobiliara-Teren intravilan arabil inscris in CF 12475 Fagaras, nr. cad.1171, in suprafata de 8600 mp, in situatia existenta la data evaluarii, cu constructie pe teren -Statie de pompe- conducte de canalizare conectate la sistemul de canalizare al orasului, avand situatia juridica nerezolvata";

Operațiuni întreprinse:

În vederea efectuării expertizei, s-au efectuat următoarele operațiuni:

1. -studierea documentatiei cadastrale, a expertizei tehnice judiciare întocmita in dos. 1812/62/2014, a documentatiei constructiilor realizate pe teren, certificat de urbanism nr. 128 din 11.07.2019 eliberat de Primaria mun Fagaras, raspunsul Apa Canal Sibiu SA nr.1449 din 01.08.2019 ;
2. -inspectia fizica pe teren cu identificarea fizica, culegere informatii de la vecini, privind functionarea statiei pompe, a sistemului de canalizare, cauze inundatii;
3. -analiza la conducerea Primariei Fagaras, privind obiectivele - expertizei, informatii tehnice primite de la Serv. Urbanism si Juridic.
4. -studierea materialelor documentare și bibliografice necesare întocmirii raportului de expertiză, printre care amintim:
 - a)- documentele cadastrale ale proprietății imobiliare- CF, plan amplasare;
 - b)- informații de oferte din pagini Internet de pe site-ul "www.imobiliare.ro ", www.olx.ro și informații despre proprietăți similare identificate în zona Canal Olt-Galati, la vânzare;



CAPITOLUL 1-INTRODUCERE.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării: Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul – teren
- înscris în CF nr. 12475 Fagaras, cu nr. cad. 1171, amplasat în mun. Fagaras, cartier Galati, f.n., zona str. Poligonului, la cca. 50 ml de raul Olt, jud. Brasov.

Proprietari: Dijmarescu Sebastian Stefan și Dijmarescu Adina Maria, drept de proprietate dobândit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1, conform act nr. 6104/2008 și act nr. 10254/2007, respectiv comasare conform Act de comasare și contopire autentificat cu încheiere nr. 653/03.07.2008, BNP Popa Maria Cristina.

Scopul evaluării: Estimarea drepturilor de evaluare a terenului în suprafața de 8600 mp, situat în cartierul Galati, str. Poligonului din mun Fagaras, în doua ipostaze:

- asa cum este descris în Cartea Funciara și C.U. 128/11/07/2019;
- în situația actuala, conform descrierii în raport.

Utilizatorul raportului de evaluare: Primăria Municipiului Făgăraș.

Data evaluării : 23.08.2019

Curs valutar : 1 Eu = 4,7216 RON la data de 23.08.2019.

Rezultatele analizelor:

Obiectiv 1:

Valoare de piață unitară estimată : 42,5 RON/mp, echivalent 9 Eu/mp.

Valoare de piață teren : 365.452 RON, echivalent 77.400 Eu.

Valorile nu conțin TVA sau alte taxe.

Obiectiv 2:

Valoare de piața unitara ramasa : 5,81 RON/mp, echivalent 1,23 Eu/mp

Valoare de piața ramasa : 50.446 RON, echivalent 10.595 Eu

Valorile nu conțin TVA sau alte taxe.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare;
- Valorile estimate sunt la stadiul fizic și avizele urbanistice existente la acest moment;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de confirmarea la cerințele legale;
- Valorile sunt considerate în condiții de plată cash, integrale la data tranzacției;
- Valorile sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport;
- Valorile sunt subiective și reprezintă o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate conține unele erori;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor și a ghidurilor în vigoare la data evaluării și poate conține unele abateri de la standarde.

1.2. Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și concluziile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afară remunerării pentru prezența în raport;
- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nicio acțiune cu caracter comercial privind proprietatea evaluată;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018 și a ghidurilor metodologice de evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății în data de 27.07.2019 ;
- Prin prezenta certific faptul că, sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

CAPITOLUL 2 –PREMIZELE EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul – teren - înscris în CF nr. 12475 Fagaras, cu nr. cad. 1171, amplasat în mun. Fagaras, cartier Galati, f.n., zona str. Poligonului, la cca. 50 ml de raul Olt, jud. Brasov.

Imobilul mentionat mai sus este proprietatea sotilor Dijmarescu Sebastian Stefan si Dijmarescu Adina Maria, drept de proprietate dobandit ca bun comun, cota actuala 1/1, prin cumparare conform act nr. 6104/2008 si act nr. 10254/2007, respectiv comasare conform Act de comasare si contopire autentificat cu incheiere nr. 653/03.07.2008, BNP Popa Maria Cristina.

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piață în cele doua variante (obiectivel)

Evaluarea este procesul de estimare a unui tip al valorii, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată și concretizat în raportul de evaluare.

Conform standardelor de evaluare ANEVAR 2018 valoarea de piață se definește astfel: »

„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.”

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Implementarea;
- SEV 103 - Raportarea;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Data evaluării este: 23.08.2019

Data inspecției este: 27.07.2019



Ipotezele și condițiile limitative asumate în prezentul raport de evaluare privesc credibilitatea descrierii juridice, a dreptului de proprietate, legalitatea utilizării bunului imobil.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului de evaluare:

Ipoteze:

- Toate documentațiile tehnice anexate prezentului raport de evaluare sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra acurateții informațiilor prezentate;-
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare. Nu se asumă nicio responsabilitate din partea evaluatorului pentru asemenea situații sau pentru obținerea unor studii tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Se presupune că, proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale de urbanism și privind mediul înconjurător;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de înscrisuri privind sarcinile juridice (de ex.: ipoteci, gajuri, drepturi de retenție, alte garanții reale, etc.);
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că: titlul de proprietate este valabil, vandabil și proprietatea imobiliară este marketabilă;
- Potrivit scopului declarat al acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în viitor, în afara cazului când, acest lucru a fost convenit în scris și în prealabil;

Condiții limitative:

- Documentația tehnică și juridică precum și alte acte de natura celor prezentate în anexă de către beneficiar, sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra acurateții informației acestor documente;
- Evaluarea imobilului, în ipoteza "**teren liber construibil**" se va realiza ținând cont de mențiunile cuprinse în Certificat de urbanism nr. 128/11.07.2019 emis de Primaria mun. Fagaras, respectiv:
 - **Regim economic** : folosința actuală – arabil
Imobil situat în zona C de impozitare
Imobil situat în UTR L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maxim P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional)
 - **Regim tehnic** : teren în suprafața de 8.600 mp, conform CF
Utilizări admise – Locuințe individuale, sau colective cu maxim P+2, în regim de construire preponderent continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) în conformitate cu caracteristicile străzii.

Cea mai bună utilizare:

Conceptul de cea mai bună utilizare, reprezintă cea mai profitabilă utilizare competitivă, în care poate fi pusă proprietatea; este un concept fundamentat de piață. **Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.**

În urma investigațiilor efectuate, a inspecției pe teren și conform precizărilor Certificat de urbanism nr. 128/11.07.2019 emis de Primaria Fagaras, cea mai bună utilizare este cea de teren liber pentru construcții, conform privind regimul de construire din zona, respectiv UTR L1c.

CAPITOLUL 3.- PREZENTAREA DATELOR

3.1 - Identificarea imobilului

Documentele de proprietate care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:

Extras de Carte Funciară nr. 12475 Făgăraș eliberat cu cerere nr.13889/10.07.2019;

- Certificat de urbanism nr. 128/11.07.2019;
- Proiect nr.100/2008 (alipire terenuri) , ing. Arsu Costica;
- Plan situatie;
- Raport de expertiza tehnica judiciara dosar 1812/62/2004, expert Paunescu Adriana;
- Plan de încadrare în zona- Google Earth.

Proprietarii bunului imobil: sunt Dijmarescu Sebastian Stefan si Dijmarescu Adina Maria, drept de proprietate dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1, conform act nr. 6104/2008 si act nr. 10254/2007, respectiv comasare conform Act de comasare si contopire autentificat cu incheiere nr. 653/03.07.2008, BNP Popa Maria Cristina.

3.2.-Identificare pe teren. Descrierea imobil.

Imobilul supus evaluarii este reprezentat de un teren situat in intravilanul mun. Fagaras, cartier Galati, zona Poligonului, la cca. 50 ml de raul Olt, zona rezidentiala, cu acces din str. Poligonului , pe un drum secundar, ambele pietruite

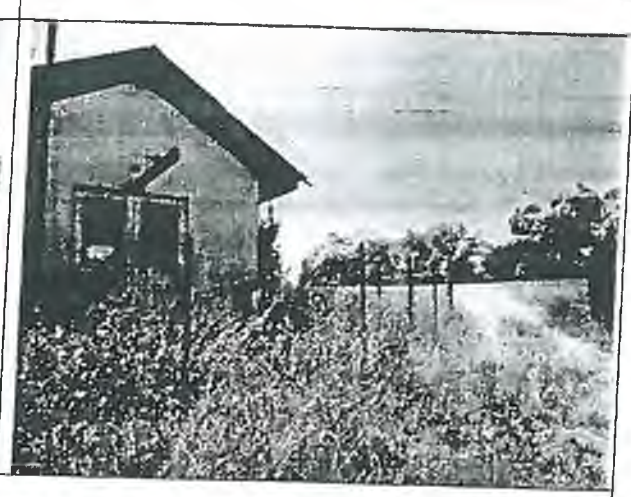
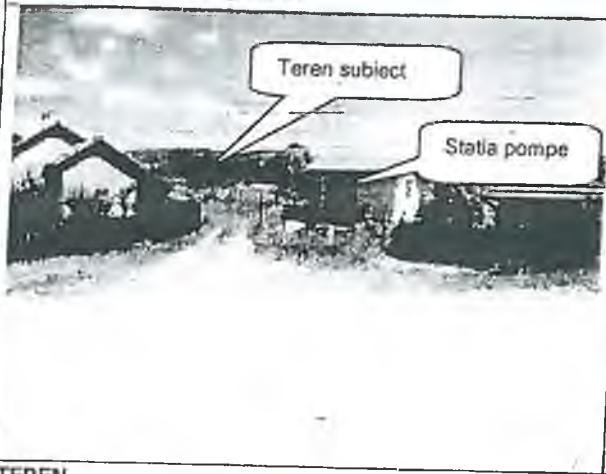


Terenul are urmatoarele caracteristici:

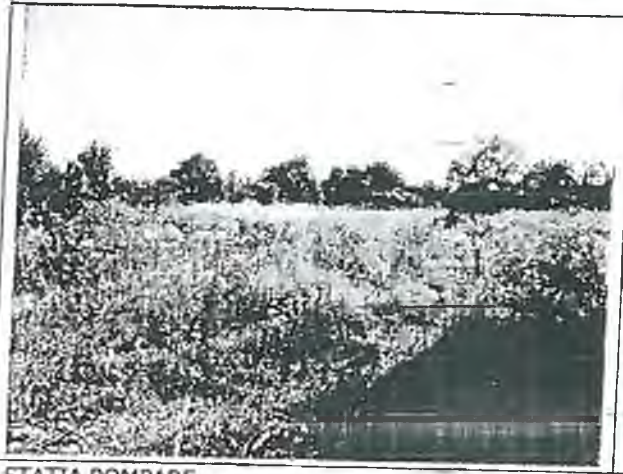
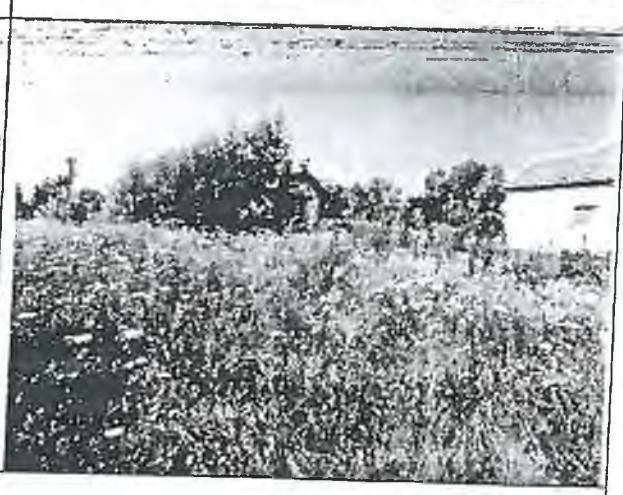
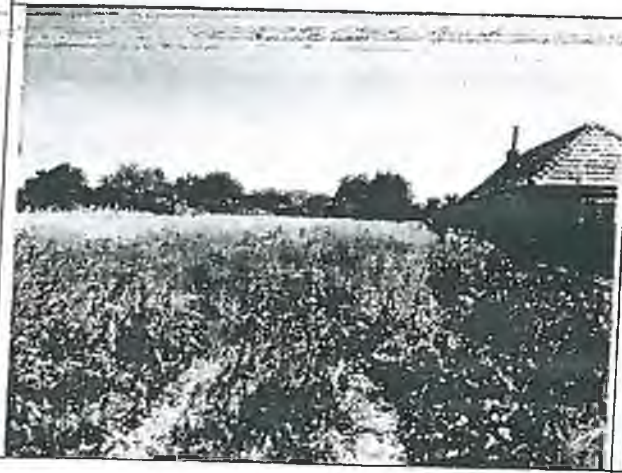
- suprafata: 8.600 mp;
- forma unui poligon neregulat cu deschidere de 14,64 ml la drum pietruit;

- teren plan
- utilitatile zonei : apă-canal, curent electric

ACCES din str. Poligonului

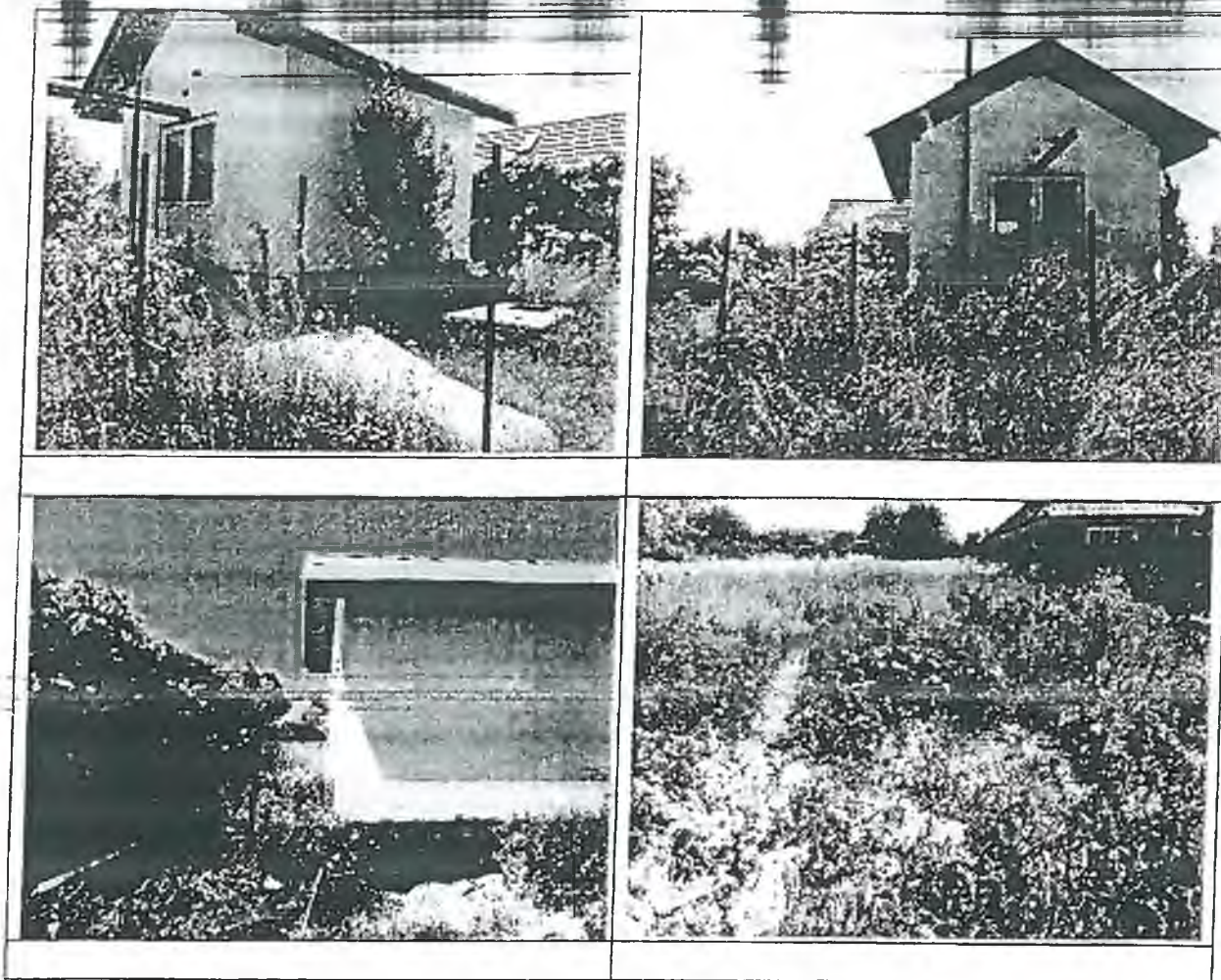


TEREN



STATIA POMPA





3.3. -Analiza pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact în scopul realizării unor tranzacții imobiliare.

Analiza pieței este un proces de examinare a cererii și ofertei pentru tipul de proprietate și aria de piață geografică pentru acel tip de proprietate. Acest proces este uneori numit o utilizare în căutarea unui amplasament.

Oferta

- Oferta pentru acest tip de imobil este mare, cu prețuri ce variază în funcție de caracteristicile fiecărui imobil în parte, de suprafața de teren, deschiderea la drum, utilități etc.

Cererea:

- Cererea pentru acest segment de imobil vine din partea persoanelor fizice/juridice interesate în derularea unor proiecte imobiliare.

Echilibrul pieței imobiliare:

- În acest segment din care face parte imobilul, spune că există o piață activă, acest segment se adresează dezvoltatorilor imobiliari cu putere de cumpărare peste medie, care pot realizare o dezvoltare imobilara în aceasta zona .

Preturile în zonă:

- În urma studiilor efectuate pentru a stabili o valoare de piață a imobilului, am putut constata că prețurile pentru vânzarea unei suprafețe de teren cu caracteristici de construire se situează în intervalul 8,5 €/mp la 17,0 €/mp.



8
Descrierea comparabilelor selectate pentru teren:

- S-au selectat 4 proprietati similare sau asimilabile situate in zona subiectului, sau in zone comparabile satisfăcătoare. Caracteristicile proprietatilor imobiliare -terenuri identificate sunt descrise in ofertele anexate si anexa 1- grila de piata;
- Zona in sine-str.Poligonului si similar nu s-au depistat oferte de vanzare in vederea tranzactionarii.

CAPITOLUL 4- ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

OBIECTIV 1:

Ipoteza de evaluare:

Evaluarea imobilului obiect al prezentului raport de evaluare se realizeaza pornind de la cea mai buna utilizare a sa , respectiv "**teren liber pentru constructii** "

În vederea stabilirii valorii de piata pentru care se întocmește raportul de față, Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, prevăd posibilitatea și obligativitatea utilizării a următoarelor tipuri de abordări:

1. Abordarea prin piață, cu tehnici cantitative (anexa nr. 1);
2. Abordarea prin venit prin metodele sale (nu s-a utilizat)- nu exista date privind inchirierea acestui tip de imobil;
3. Abordarea prin cost cu metodele sale (nu s-a utilizat), nu se recomanda in acest caz;
4. Abordarea alternativa prin alocare si extractie nu s-a aplicat deoarece terenul nu are un PUZ sau PUD aprobat pentru dezvoltare imobiliara.

Etapele parcurse pentru evaluare sunt:

- Documentarea, studierea documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția si identificarea terenului la fața locului;
- Analiza informațiilor de piata culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Informații privind documentatia cadastrala;
- Publicații de specialitate (imobiliare.ro, olx.ro etc.);
- Baza proprie de date.

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea subiectă.



evaluării. Compararea proprietății de evaluat se face cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate. Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează, pentru fiecare categorie de proprietăți unde este oportuna utilizarea, pe similitudinile și diferențierile dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele pieței. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația directă este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Dacă numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea abordării este limitată.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată.

În prezentul raport de evaluare :

- S-au identificat, adunat și analizat datele generale de piață și specifice bunului;
- S-a aplicat o singură abordare din cele trei abordări posibile și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit (cu metodele sale) și abordarea prin tehnici alternative (alocare și extractia) nefiind relevante în cazul imobilului subiect din lipsă de informații și neadecvare;
- S-a ținut cont de caracteristicile fizice și economice ale imobilului iar valorile obținute sunt conforme cu aceste caracteristici, în vederea interpretării rezultatelor;
- În urma abordării prin piață (vezi anexa 1 determinate cu ajutorul informațiilor obținute din date ale evaluatorului). Valoarea de piață estimată este rezultatul reconcilierii rezultatelor în urma comparațiilor, selectându-se comparabila cu cele mai puține corecții față de subiect;
- Comparabila 4 a obținut procentul cel mai mic față de prețul oferit corectat cu marja de negociere, rezultând valoarea unitară de piață de 42,5 RON/mp, echivalent 9,0 Eu/mp.

**Valoarea de piață a întregului teren : $8.600 \text{ mp} \times 42,5 \text{ RON/mp} = 365.452 \text{ RON}$
echivalent 77.400 Eu, Valoarea nu conține TVA sau alte taxe.**

Corecții efectuate:

- prețul proprietăților terenuri comparabile fiind cel de oferta, s-a estimat ca un preț de tranzacționare real ar putea fi cu 15% mai mic, aceasta reducere reprezentând marja de negociere și comisionul agenției imobiliare, determinată de caracteristicile pieței imobiliare actuale;

- nu au fost necesare corecții pentru *drepturi de proprietate transferate, condiții vânzare, finanțare și de piață*, având condiții similare;

- pentru localizare s-au aplicat corecții corespunzătoare :

- negative locației comparabilelor C3-C4 amplasate mai favorabil în zona rezidențială mediana sudică ;
- pozitivă comparabilei C2 situată într-o zonă rezidențială periferică mun. Făgăraș, la ieșirea spre Beclean, în cartier Vlad Tepes, amplasare mai nefavorabilă comparativ cu subiectul ;

- pentru caracteristici fizice (suprafață, acces, deschidere și raport laturi) s-au acordat corecții funcție de diferența de dimensiune față de analiza pe perechi de date din piața imobiliară, față de cele ale subiectului;

- pentru dotarea cu utilități s-au acordat corecții negative proprietăților comparabile C2 și C3 care prezintă utilități la limita de proprietate;

- pentru CMBU- cea mai bună utilizare- nu sunt necesare corecții, proprietățile având aceeași utilizare -- rezidențială.

Teren arabil in suprafata 8600 mp-cartier Galati

Anexa 1

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila C1	Comparabila C2	Comparabila C3	Comparabila C4
0 PREȚI DE OFERTA (€/mp)	?	17,0	8,5	16,0	13,0
Marja negociere(%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (€/mp)		-2,6	-1,3	-2,4	-2,0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
1 DREPTURI DE PROP. TRANS.	D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
2 RESTRICTII UTILIZARE	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
3 CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
4 CONDITIILE DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
5 CONDITIILE PIETEI	23.08.2019	actual	actual	actual	actual
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat(€/mp)		14,5	7,2	13,6	11,1
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
6 LOCALIZARE	Fagaras, cartier Galati, zona str. Poligonului, periferic	Fagaras, zona str. Libertatii - Centura Fagaras Nord, periferic <i>localizare similara</i>	Fagaras, cartier Vlad Tepes, str. Vlad Tepes, nr. 1, periferic, iesire spre Beclean <i>locatie mai slaba</i>	Fagaras, zona SETA - Casa de Copii <i>localizare mai buna</i>	Fagaras, zona Cartier Ion Creanga <i>localizare mai buna</i>
Ajustare (%)		0%	45%	-20%	-20%
Ajustare (€/mp)		0,0	3,3	-2,7	-2,2
7 SUPRAFATA (mp)	8.600	680	2.218	9.600	6.000
Ajustare (%)		-40%	-10%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		-5,8	-0,7	0,0	0,0

8	DESTINATIA (UTILIZAREA)	/intravilan/rezidential conf.C.U.	intravilan/rezidential	intravilan/rezidential	intravilan/rezidential	intravilan/rezidential
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
9	UTILITATI	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la limita de proprietate	utilitati la limita de proprietate	utilitati in apropiere
	Ajustare (%)		0%	-10%	-10%	0%
	Ajustare (€/mp)		0,0	-0,7	-1,4	0,0
10	ACCES /front stradal	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
	Corectie %		0%	-5%	-5%	0%
	Corectie (€/mp)		0,0	-0,4	-0,7	0,0
11	FORMA/TOPOGRAFIE	aprox.regulata/plan	regulata/plan	regulata/plan	regulata/plan	regulata/plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
12	CONSTRUCTIE DEMOLABILA	considerat liber	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Total ajustarii elemente specifice proprietatii (€/mp)			-5,8	1,4	-4,8	-2,2
Pret corectat(€/mp)			8,7	8,7	8,8	8,8
Ajustare totala bruta absoluta			5,8	5,1	4,8	2,2
Ajustare totala bruta procentuala			40,0%	70,0%	35,0%	20,0%
Comparabila		C4	ajustare bruta procentuala cea mai mica			
VALOARE PIATA PROPUSA (€/mp)			9,0			
VALOARE PIATA PROPUSA (Lei/mp)			42,5			
VALOARE PIATA PROPUSA (€)			77.400			
VALOARE PIATA PROPUSA (Lei)			365.452			
Curs de schimb la data de referinta Eur/Lei =			4,7216			



Fidel



2. - Evaluare drepturi de proprietate imobiliara-Teren arabil inscris in CF 12475 Fagaras, nr. cad.1171, in suprafata de 8600 mp, in situatia existenta la data evaluarii, cu constructie pe teren -Statie de pompe-conducte de canalizare conectate la sistemul de canalizare al orasului, avand situatia juridica nerezolvata”;

Pentru a emite concluzii privind acest obiectiv, in urma analizelor, inspectiilor pe teren, informatiilor primite, au rezultat urmatoarele concluzii:

-terenul arabil de 8600 mp, inscris in CF 12475 Fagaras sub nr, cad. 1171, apartine sotilor Dijmarescu Sebastian Stefan, Dijmarescu Adina Maria, in cota actuala de 1/1- prin act alipire nr. 653 din 2008 (cumparare ca bun comun, act 6104/2008, act 10254/2007);

-in baza “procurii speciale” autentificate cu nr. 1468/15.07.2008, proprietarii l-au imputernicit cu puteri depline pe numitul Bucureci Ovidiu sa faca demersuri in vederea construirii unor imobile, in baza C.U.. In baza acestei procuri, imputernicitul urma sa intreprinda toate demersurile pentru obtinerea C.U., avizelor necesare pentru Autorizatia de Construire, avizelor si certificatelor necesare bransamentelor utilitatilor, avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura;

-fara acordul proprietarilor, imputernicitul da o declaratie notariala autentificata sub nr. 1153/24.09.2008, in care declara ca in baza procurii speciale 1468/15.07.2018, proprietarii terenului sunt de acord cu construirea retelei de canalizare pe terenul in suprafata de 8600 mp.Imputernicitul avea obligatia sa obtina certificatele necesare pentru bransamentele utilitatilor;

-asigurarea bransamentelor trebuia sa asigure cele 10 locuinte, proiectate conform documentatiei “Faza P.U.D” nr. 14/2008 Fagaras, sub denumirea proiectului “Cartier Rezidential Faget-locuinte P+1”- proiect neavizat pana in prezent;

-se emite HCL 79/27.10.2008, cu stabilirea cumpararii de la proprietarii Dijmarescu, suprafata de 150 mp teren, necesar construirii statiei de pompare cuprinsa in proiectul de extindere si modernizare sistem canalizare in teritoriu mun Fagaras-cartier Galati. Primaria Fagaras fara sa incheie contract de vanzare-cumparare cu proprietarii pentru cei 150 mp si fara sa obtina autorizatie de construire prevazuta de lege, construiește pe terenul proprietarilor, rețeaua de canalizare (pe baza declaratiei notariale- anulata prin sentinta definitiva si irevocabila nr. 31/11.01.2017 in dosar 5552/306/2014 Judeactoria Fagaras) si statia de pompare, fara acordul proprietarilor, amplasata in asa fel incat a blocat complet accesul in terenul pe viitorul cartier de locuinte proiectat pentru obtinerea avizului faza P.U.D.;

-pe teren a fost executata o conducta de canalizare, executate subteran, direct pe mijlocul proprietatii, cu considerentul creierii prin proiect a accesului la cele 10 locuinte P+1 si cu 3 camine menajere (vezi schita), care preiau apa meteorica in perioadele ploioase;

- Efectele construirii ilegale a acestei rețele de canalizare cu 3 camine menajere cat si a statiei de pompare, au condus la imposibilitatea realizarii investitiei dorite dar si a faptului ca nu s-a tinut seama de apele pluviale care blocheaza rețeaua de canalizare si refluxeaza prin caminele menajere, transformand terenul intr-o mlastina de resturi menajere ;

-Regia Apa Canal Sibiu S.A. prin raspunsul la cererea Primariei Fagaras sa dea un raspuns asupra situatiei statiei de pompe si a rețelei de canalizare din zona, prin scrisoarea nr. 1449/01.08.2019, specifica:

- prin contractul de delegare 9/15.05.2009 exploateaza întreaga rețea publică de canalizare menajera si pluviala a UAT Fagaras, inclusiv rețeaua de canalizare si statia de pompare din cartier Galati, cu mentiunea ca acestea nu au fost predate de catre mun. Fagaras operatorului, astfel incat nu sunt cuprinse in contractul de delegare nr. 9/15.05.2009;

• rețeaua de canalizare din cartier Galati nu a fost predata operatorului, nu s-au primit planuri, rețeaua nefiind pozata conform planurilor de situatie puse la dispozitia operatorului, nu poate controla si supraveghea aceasta zona.

**Stabilirea valorii de piata ramase, ca urmare a deprecierilor cumulate
pe teren: lipsa acces, constructii neautorizate, infectare teren si pericol de inundatii si
situatie juridica nerezolvata**

Anexa 2

Nr..crt	Deprecieri cumulate	Corectie (%)	Valoare unitara de piata ramasa		Valoare de piata	
			EU	RON	EU	RON
1	Anularea deschiderii la accesul pe proprietate ca urmare a constructiei Casa pompe, fara autorizare si fara acordul proprietarilor	30	6,3	29,75		
2	Situatie juridica neclarificata prin lipsa inscrierii constructiilor si a unei servituti de trecere	20	5,04	23,80		
3	Lipsa de folosinta ca teren arabil sau construibil, dat fiind incapacitatea retelei canalizare de a prelua apele pluviale, transformand terenul in mlastina cu resturi menajere, infectia terenului remenenta	65	1,76	8,31		
4	Imposibilitatea in conditiile existente a dezvoltarii imobiliare conform C.U.	30	1,23	5,81		
TOTAL :					10.595	50.446

NOTA:

Calculul deprecierei si a valorii ramase s-a efectuat in trepte;

S-a plecat in calculul deprecierei de la valoarea unitara de piata : 9 Eu/mp, echivalent 42,5 RON/mp



Tebe



11

Prin aceste nereguli constatate la inspectie prin discutii cu vecinii din zona si constatarile expertizei tehnice, efectuata si de experta Paunescu Adriana- experienta in instalatii pentru constructii, au condus la aparitia unor factori de individualizare a pietii terenului de natura negativa (depreciere functionale si externe), care va influenta valoarea unitara de piata la data actuala si in starea existenta , astfel:

- -prin plasarea statiei de pompe cu o arie construita de 14 mp, fara imprejmuire, blocheaza accesul in teren, anuland complet deschiderea si nici nu s-a creat servitute de trecere;
- constructiile existente : statia pompare; reseaua de canalizare cu cele trei camine menajere, executate fara autorizare de construire, nu sunt inscrise in CF 12475 Fagaras, nr. cad. 1171- deci terenul are situatia juridica nerezolvata;
- prin deficientele de proiectare si construire a retelei de canalizare si a celor trei camine menajere, nu pot prelua si apele pluviale, deversand pe teren resturile menajere, transformand zona intr-un permanent pericol de infectii si inundatii;
- -la ora actuala, terenul prezinta un grad serios de infectare al solului, datorita resturilor menajere deversate in teren, necesitand lucrari de decopertare si dezinfectie, deci la ora actuala nu se poate folosi terenul ca arabil.

Analiza sintetica a depreciierilor cumulate ca urmare a celor expuse mai sus, sunt calculate in trepte, vezi anexa 2, de unde va rezulta in final valoarea de piata unitara in situatia existenta, plecand de la valoarea unitara de piata conform C.U. de 9 Eu/mp echivalent 42,5 lei/mp.

Analizand valoarea unitara de piata a terenului, in cele doua ipoteze: asa cum este inscris in CF si cu corectiile efectuate datorate factorilor negativi de piata existenti, din diferenta de valoare rezulta un prejudiciu

CAP.5 – RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA FINALA A EVALUATORULUI

În urma analizelor efectuate în vederea stabilirii valorii de piață si de investitie speciala a imobilului supus evaluarii, evaluatorul a analizat piața specifică, iar ținând cont de informațiile și datele care au stat la baza rezultatelor obținute, a determinat valoarea de piata, in cele doua ipoteze (obiective) , respectiv

Obiectiv 1 : Astfel, valoarea de piata obtenabila la data evaluarii, este:

365.452 RON echivalent 77.400 Eu

- Valoarea este fara TVA sau alte taxe.

Obiectiv 2 :Valoarea obtenabila de piata in varianta luarii in calcul a depreciierilor cumulate datorate constructiilor pe teren , lipsa deschiderii la acces; deficiente majore in captarea apelor pluviale ce produc deversarea prin cele trei camine a apelor menajere, infestand terenul si transformand terenul in mlastina, ducand in final la lipsa de folos a bunului imobil, a rezultat din calculul depreciierilor semnalate pornind de la valoarea unitara de piata 42,5 RON/mp echivalent 9 Eu/mp, valoarea:

50.446 RON echivalent 10.595 Eu

Diferenta intre cele doua valori ale terenului estimate in cele doua ipoteze analizate, reprezinta prejudiciul cauzat prin nerespectarea legislatiei si a insuficientei de captare ape pluviale de catre reseaua de canalizare construita.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestor valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare;

- Valoarea estimată sunt la stăutul fizic și avizele urbanistice existente la acest moment;
- Valoarea nu ține seamă de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de confirmare la cerințele legale;

- Valoarea este valabila in condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizată în raport;
- Valorile reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață in cele doua variante de analiza a valorii ;
- Valoarea este subiectivă și reprezintă o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate conține unele erori;
- Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor de evaluarea ANEVAR 2018

Expert evaluator proprietati imobiliare
ing. Toma Otelea



Totel



OFERTE DE VANZARE TERENURI INTRAVILAN PERIFERICE FAGARAS

Informații de piață utilizate:

Comparabila C1:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-fagaras-IDcBY7H.html#60ab2b7f6e>



17 €

Trimitte mesaj

0727 168 885

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta

Ioan
Pe site din aug 2018

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan Fagaras

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**
Suprafata terenului **680 m²**

Vand teren intravilan in Fagaras, aproximativ 680 m2



Teren situat in mun. Fagaras, zona str. Libertatii – Centura Fagaras Nord, acces drum pietruit, utilitati in vecinatate



Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile

Publicitate Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Turismul

Teren intravilan cu utilități și proiect de casă

9 Brașov, Făgăraș 9 Inchiide harta

0,50 EUR

0745283031

Trimite Mesaj

Fix oferta

Visualizări 217

Reportaza



Dan Negru

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

2218 mp

Utilitati generale

Apa, Curent, Gaz

Alte caracteristici

Acces auto

Descriere Imobiliare

Teren intravilan cu utilitati trase la poarta si proiect de casa

Adresa :

Făgăraș, jud. Brașov, Str. Vlad Tepes, Nr. 1

2218 mp

Se vinde și porționat - minim 1000 mp

85 euro mp

Vezi detalii pe www.publi.ro



Comparabila

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDbAviY.html#60ab2b7f6e>



16 €

16,000 €

Trimite mesaj

074 457 271 8

Fagaras, Judet Brasov
Vezi pe harta



Dorin

Fi. site din anul 2011

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan

Otorelca Proprietar Extravilan Intravilan Intravilan
Suprafata utila 6 000 m²

Vanid teren intravilan in Fagaras situat intre cladirea SETA si Casa de Copii.
Terenul este intravilan dispune de toate utilitatile , are deschidere 40 m la strada Soseaua Combinatului, lungime aprox. 150 m.
Se compune din parcele alaturate fiecare cu 20 m deschidere (aprox. 3000 mp)
Se poate folosi pentru constructii locuinte sau alte obiective, cum ar fi service auto, spalatorie, vulcanizare, parc auto , depozit . Accept variante imobiliare cu apartament in Sibiu, Brasov sau Fagaras.
Se poate vinde si o parcela
Terenul are PUZ . CF cu mentiunea de teren intravilan,toate actele la zi.
In zona sunt deja case construite.

ROG AGENTIILE IMOBILIARE SA NU SUNE!



Comparabil

<https://www.dix.ro/ oferta/vand-teren-intravilan-6200-mp-oras-fagaras-judet-brasov-IDaOxGz.html#bf3c14605d>



80 600 €

Trimită mesaj

0787 669 424

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta



Radu

Președinte de ședință

Anunțurile utilizatorului

Vand teren intravilan 6200 mp oras Fagaras judet Brasov

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 20.57, 20 iunie 2019, Numar anunt: 159809251

Ami place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Critice

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

6 200 m²

Vand teren intravilan 6200 mp cu 13 Euro metrul patrat.

Terenul este situat in localitatea Fagaras, pe langa cartierul Ion Creanga din gara.



Primar,
Nr. 55594 din 11.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 128 din 11.07.2019

în scopul: expertiză valorică

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ prin primar, Gheorghe Sucaciu, cu sediul în județul Brașov, municipiul Brașov, cod poștal 505200, str. Republicii nr.3, comuna-, sat-, telefon/fax. 0268/211313, înregistrată la nr. 55594 din 10.07.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, Cartier Galați f.n., cod poștal 505200, identificat prin C.F. 104179/Făgăraș, nr. cad. 1171

În temeiul reglementărilor de Documentației de urbanism nr.15660 /2009, faza actualizare PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr.8 din 2016,

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată, persoană fizică

B.1.1. B.1.2.DIJMĂRESCU SEBASTIAN ȘTEFAN, DIJMĂRESCU ADINA MARIA, ca bun comun, necăsătorită, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Act Alipire nr. 653 din 2008 emis de NP POPA MARIA CRISTINA(cumpărare ca bun comun, act nr. 6104/2008, act nr.10254/2007), încheiere 7484/04.07.2008

2.REGIMUL ECONOMIC: folosința actuală- arabil

Imobil situat în zona C de impozitare.

Imobil situat în UTR LIc – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional)

3.REGIMUL TEHNIC – Teren arabil în suprafață de 8.600,00 mp, conform CF.

Utilizări admise - Locuințe individuale, sau colective cu maximum P+2, în regim de construire preponderent continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) în conformitate cu caracteristicile străzii;

Utilizări interzise - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; - Depozitare en-gros; - Ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp); - Curățătorii chimice; - Depozități de materiale re folosibile; - Platforme de pre colectare a deșeurilor; - Stații de betoane; - Autobaze, stații de întreținere auto; - Spălătorii chimice; - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. - Anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014

- înălțimea maximă admisă a clădirilor - P+I+M (cca. 9.00 metri la cornișă)

- POT max. = 50% - CUT max. = 1,3

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru: întocmire expertiză valorică

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/definițare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de definițare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV- str. Politehnicii nr.3

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente : certificatul de urbanism dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată),

documentația tehnică- D.T., după caz

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E

avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d1) avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

salubritate

alimentare cu en.electrică

alimentare cu en.termică

transport urban

d 2) avize și acorduri privind

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d 4) studii de specialitate

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

taxă A.C.

taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA

ARHITECT ȘEF,
LILIANA BOER

INTOCMIT,
MIOARA PITICAȘ

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr. - din

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

Nr. cerere	33333
Ziua	10
Luna	07
Anul	2019



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104179 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 12475

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1171	8.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7484 / 04/07/2008 Act Alipire nr. 653 din 2008 emis de NP POPA MARIA CRISTINA (cumpărare, ca bun comun, act nr. 6104/2008, act nr. 10254/2007);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DIJMĂRESCU SEBASTIAN STEFAN	
2) DIJMĂRESCU ADINA MARIA , ca bun comun, OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12475)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (m ²)*	Observații / Referințe
CAD: 1171	8.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.600	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/07/2019, 13:53

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA
referent
OCPI Brașov - BCPI Făgăraș

[Handwritten signature]



Municipiul Fagaras
Nr. 1449
Ziua 02 Luna 08 Anul 2019



Str. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România
Inreg. J 32-1023/1998
CUIRO 2684940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 34 68
E-mail: office@apacanal.ro



Sucursala Fagaras
Birou Tehnic-Investitii

Nr. 1449 din 01.08.2019

Catre,
Municipiul Fagaras
Sediul: jud. Brasov, mun. Fagaras, str. Republicii, nr. 3

Ca urmare a cererii adresate de catre Municipiul Fagaras, inregistrata la noi sub numarul 1449 din 01.08.2019, in calitate de operatori prin furnizarea/prestarea serviciului public de alimentare cu apa si de canalizare in Fagaras, va comunicam urmatoarele:

1. APA CANAL SIBIU exploateaza intreaga retea publica de canalizare menajera si pluviala a UAT Fagaras conform contractului de delegare nr.9 din 15.05.2009 , inclusiv reseaua de canalizare si statia de pompare din cartierul Galati, cu mentiunea ca reseaua de canalizare si statia de pompare nu au fost predate de catre Municipiul Fagaras operatorului, astfel incat nu sunt prinse in contractul de delegare nr.9 din 15.05.2009 sau in alt act aditional.
 2. Statia de pompare din cartierul Galati s-a executat prin proiectul "Extinderea si modernizarea sistemului de canalizare in teritoriul periurban al municipiului Fagaras" si functioneaza la parametrii proiectati.
 3. Reteaua de canalizare din cartierul Galati nu a fost predata operatorului si avand in vedere ca nu dispunem de planuri AS BUILT, iar in teren reseaua de canalizare nu este pozata conform planurilor de situatie puse la dispozitie operatorului, va rugam sa ne transmiteti un plan de incadrare, un plan de situatie si ridicarea topografica a terenului din CF12475 Fagaras pentru a putea identifica daca pe acel teren exista retea de canalizare.
- In baza noastra de date nu figureaza nici un abonat cu numele de Dijmarescu Sebastian Stefan sau Dijmarescu Adina Maria.

Director Sucursala
Manta Vasile

Sef Birou Tehnic-Investitii
Brenesu-Radoiu Cristina



CI

- S-a cerut autentificarea prezentului act -

DECLARAȚIE

Subsemnații **DIJĂRESCU SEBASTIAN-STEFAN** și soția **DIJĂRESCU ADINA-MARIA**, ambii domiciliați în Statele Unite ale Americii, reprezentăți de mandatar **BUCURECI OVIDIU-ANDREI**, domiciliat în mun. Făgăraș, str. Vasile Alecsandri, bl. 5, sc. 2, ap. 11, jud. Brașov, având CNP 1770221082410, în baza Procurii speciale autentificate sub nr. 1468/15.07.2008 de IN "DRAGOMIR" Notari Publici Asociați Dragomir Nicolae și Dragomir Ovidiu Ioan, cu sediul în mun. Sibiu, jud. Sibiu,

declaram pe proprie răspundere cunoscând consecințele penale pentru declarații neincercate, conform art. 292 cod penal, următoarele:
- în calitate de proprietari asupra imobilului situat în mun. Făgăraș, jud. Brașov, înscris în CF 12475 UBT FĂGĂRAȘ, nr. ord. 240, cu nr. lot. 1171, care reprezintă teren arabil în suprafața de 2700 mp, în conformitate cu descrierea și conținutul planului de coordonate stabilite în schișa anexată la prezenta declarație.

De la prezenta declarație s-a servit ca act probator pentru împrejurărilor de mai sus spre cele două organe competente în acest sens a tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarului Public **ROPA MARIA CRISTINA** din mun. Făgăraș, str. publică, nr. 10, jud. Brașov, în trei exemplare astăzi, data autentificării, din care un exemplar s-a eliberat partilor.

Declarații
DIJĂRESCU SEBASTIAN-STEFAN
DIJĂRESCU ADINA-MARIA
prin mandatar
BUCURECI OVIDIU-ANDREI





JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

HOTĂRÂREA NR.79

Din data de 27 octombrie 2008

Privind achiziționarea unei suprafețe de 150 mp teren pentru proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare în Teritoriul Periurban al municipiului Făgăraș-zona Galați

Consiliul Local al Municipiului Făgăraș întrunit în ședință ordinară
 Analizând referatul nr 20.205 al Biroului Strategii, Programe, Achiziții Publice prin care s-a propus
 convocarea HCL nr 21 din 29.07.2008 și achiziționarea unei suprafețe de 150 mp situat în zona periurbană Galați,
 necesar amplasării stației de pompare în conformitate cu proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare
 în Teritoriul Periurban al Municipiului Făgăraș-zona Galați
 în temeiul prevederilor art 36 alin 2 lit d și ale alin 5 lit a pct 14 din Legea 215/2001 a administrației publice
 locale, cu modificările și completările ulterioare
 în temeiul art 45 alin 3 din legea nr 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și
 completările ulterioare

HOTĂRÂȘTE:



Art 1 Se revoca Hotararea Consiliului Local nr 21 din 29.07.2008 privind achiziționarea unei suprafețe de 300 mp teren pentru proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare în Teritoriul Periurban al municipiului Făgăraș-zona Galați

Art 2 Se aprobă cumpărarea de la numiții Dijmărescu Sebastian Stefan și soția Dijmărescu Adina Maria cu domiciliul în Statele Unite ale Americii reprezentati de mandatar București Gvidiu Andrei domiciliat în mun. Făgăraș, str. Vasile Alecsandri bl 5 sc. 2 ap 11 jud Brarov, suprafață de 150 mp teren din cel identic cu cel înscris în C.I. 1175 UAT Făgăraș, nr ord A-1 cu nr top 1171, situat în zona periurbană Galați, conform planului de situație necesar amplasării stației de pompare cuprinsă în proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare în Teritoriul Periurban al municipiului Făgăraș-zona Galați

Art 3 Prețul de cumparare se va negocia cu proprietarul terenului și nu va depăși suma de 17 euro/mp.

Art 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin compartimentul juridic și Direcția Economică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
 CATALIN GEORGE CIRJE

CONTRASEMNEAZĂ
 Secretarul Municipiului Făgăraș
 EVELIN MOCEAN



Prezenta hotărâre se comunica:

- Lex dosar ședință
- Lex Președinte
- Lex Direcția Economică
- Compartimentul Juridic

- Lex Primar
- Lex Direcția Admin. Publică Locală
- Lex Birou Strategii Programe
- Lex Colecții

Hotărârea este în vigoare din 17 noiembrie 2008

JUDEȚUL BRĂȘOV
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

HOTĂRÂREA NR.79

Din data de 27 octombrie 2008

Privind achiziționarea unei suprafețe de 150 mp teren pentru proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare în Teritoriul Periurban al municipiului Făgăraș-zona Galați

Consiliul Local al Municipiului Făgăraș întrunit în ședință ordinară
Analizând referatul nr 20.205 al Biroului Strategii, Programe, Achiziții Publice prin care s-a propus
solicitor HCL nr 21 din 29.07.2008 și achiziționarea unei suprafețe de 150 mp situat în zona periurbană Galați
necesar amplasării stației de pompare în conformitate cu proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare
în Teritoriul Periurban al Municipiului Făgăraș-zona Galați

În temeiul prevederilor art 36 alin 2 lit d și ale alin 5 lit a pct 14 din Legea 215/2001 a administrației publice
locale, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art 45 alin 3 din legea nr 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și
completările ulterioare

HOTĂRÂȘTE:

Art 1 Se revoca Hotararea Consiliului Local nr 21 din 29.07.2008 privind achiziționarea unei suprafețe de
300 mp teren pentru proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare în Teritoriul Periurban al
municipiului Făgăraș-zona Galați

Art 2 Se aprobă cumpărarea de la numiții Dijamareșu Sebastian Ștefan și soția Dijamareșu Adina Maria cu
domiciliul în Statele Unite ale Americii reprezentati de mandatar Bucur și Ovidiu Andrei domiciliat în mun.
Făgăraș, str. Vasile Alecsandri bl 5 sc. 2 ap 11 jud Brășov, suprafață de 150 mp teren din cel identic cu cel înscris
în nr 1175 UAT Făgăraș nr ord A-1 cu nr top 1171, situat în zona periurbană Galați, conform planului de situație
anexat la cererea amplasării stației de pompare cuprinsă în proiectul Extindere și Modernizare Sistem de Canalizare
în Teritoriul Periurban al municipiului Făgăraș-zona Galați

Art 3 Prețul de cumparare se va negocia cu proprietarul terenului și nu va depăși suma de 12 euro/mp.

Art 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin
compartimentul Juridic și Direcția Economică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CATALIN GEORGE CIRJE

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul Municipiului Făgăraș
EMIL MOȘTEȘ

Prezenta hotărâre se comunică:

Prezenta hotărâre se comunică:

- lex dosar ședință
- lex Prefecturii
- lex Direcția Economică
- Compartimentul Juridic
- lex colecții

- lex Primar
- lex Direcția Adm. Publică Locală
- lex Birou Strategii Programe
- lex colecții

Hotărârea este înscrisă în Registrul de Hotărâri



CHINESCU





LEGENDA:

LIMITE:

- Limita teren care a generat P.U.D.
- Limita P.U.D.

FUNCTIUNI:

- Locuire (Rezidenta)
- Activitati comerciale
- Invatamant
- Teren agricol

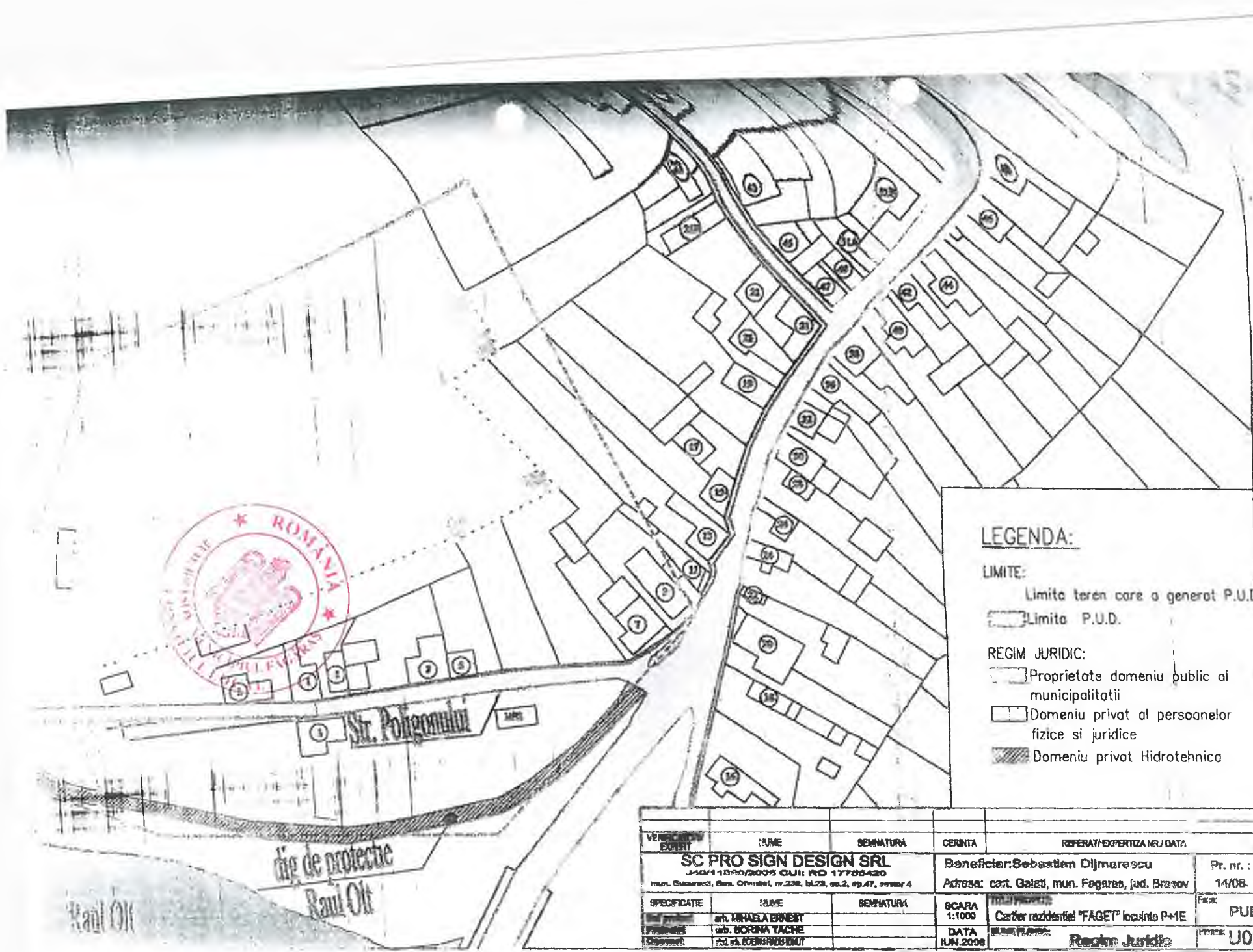
CIRCULATII:

- Circulatii corosabile gr.
- Circulatii corosabile gl.
- Circulatii corosabile gr.
- Circulatii pietonale

PROPUNERI:

- Locuinta P
- Alei
- Terase
- Spatiu verde
- Spatiu parcare

RESPONSABIL PROIECT	NUME	SIGNATURA	GERANTA	REPERAT/DEPARTAMENT/ DATA	
SC PRO SIGN DESIGN SRL J40/1699/2008 CUI: RO 17706420 mun. Bucuresti, Bvd. Constantin, nr.838, BLD, no.2, et.4A, sector 4			Beneficiar: Ovidiu Bucuresti Adresa: cart. Galati, mun. Fagaras, Jrd. Brasov		P.U. nr.: 1/008
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SCARA	TITLU/STADIU	STATUS
	SCA URBANA P+1E D.S. BORINA IACHE BLD. ROMANILOR		1:500	Cartier rezidential "FAGET" localitate P+1E	PUD
			DATA		
			IUN.2008		



LEGENDA:

- LIMITE:**
 - Limita teren care a generat P.U.D.
 - Limita P.U.D.
- REGIM JURIDIC:**
 - Proprietate domeniu public al municipalitatii
 - Domeniu privat al persoanelor fizice si juridice
 - Domeniu privat Hidrotehnic

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SIGNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	SC PRO SIGN DESIGN SRL J10/11580/2005 CUI: RO 17785430 mun. Suceavici, Str. Ofitei, nr.238, bl.28, et.2, ap.47, etaj 4			Beneficiar: Sebastian Dilmurescu Adresa: cart. Galati, mun. Fagaras, jud. Brasov	Pr. nr. : 14/08.
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SCARA	TITLUL PLANULUI	
	art. MIHAELA EBNEST		1:1000	Cartier rezidential "FAGET" localitate P+1E	
PLANUL	urb. BORINA YACHE		DATA	REGIM JURIDIC	
	nr. 12 CA. RENESANDU		JUN 2008	Regim Juridic	
				Pr. nr. : U02	

zona C - cartier "Galati" - Fagaras

187

DESIGN: BOERIU RADU IONUT
RENDER: CRIBTESCU MATEI



