



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

din data de

privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 1";

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta ordinara,

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

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

Avand in vedere temeiurile juridice prevazute de dispozitiile:

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

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

HOTARASTE

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

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

Art.3. Se aproba lista imobilelor, a proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii **"Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras - Tronson 1"** si sunt afectate de coridorul de expropriere identificate pe baza evidentelor OCPI Brasov.

obiectivului de investitii "Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras - Tronson 1" conform Anexei 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

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

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

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

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

Art.11. Cu aducere la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza Compartimentului Juridic si Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu.

**INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**

**VIZAT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA**

Hotărârea s-a adoptat cu __ voturi pentru
Consilieri in funcție 19
Consilieri prezenți__



NI 26858/1 din data de 14.04.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 1";

Având în vedere necesitatea realizării acestei investiții care aduce un plus valoare nivelului de trai a locuitorilor municipiului prin devierea traficului de tranzit, prin reducerea poluării și diminuarea traficului, în special traficul greu, propunem aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica "VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 1".

Avand in vedere ca s-a aprobat ca oportuna și necesară realizarea proiectului "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras" prin H.C.L. 254/26.11.2020.

Conform studiului de fezabilitate elaborat pentru proiectul "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 1" si Planului de situatie avizat de OCPI Brasov, coridorul de expropriere se suprapune parțial sau total pe terenurile înscrise în:

- imobil – teren extravilan situat în Beclean, în suprafață de 1134 mp, înscris în CF 100139 Beclean
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 355 mp, înscris în CF 106649 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 103 mp, înscris în CF 106648 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 641 mp, înscris în CF 106647 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 297 mp, înscris în CF 106645 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 19 mp, înscris în CF 106644 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 763 mp, înscris în CF 106643 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 1249 mp, înscris în CF 100239 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 878 mp, înscris în CF 106642 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 48 mp, înscris în CF 106641 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 467 mp, înscris în CF 106640 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 299 mp, înscris în CF 106639 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 249 mp, înscris în CF 106638 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 291 mp, înscris în CF 100225 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 302 mp, înscris în CF 106856 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 190 mp, înscris în CF 106855 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 573 mp, înscris în CF 106854 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 50 mp, înscris în CF 106853 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 50 mp, înscris în CF 106860 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 2 mp, înscris în CF 106859 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 6946 mp, înscris în CF 105690 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 288 mp, înscris în CF 106646 Făgăraș
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 2114 mp, tarla 16, nr.top F 725
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 75 mp, tarla 16, nr.top CCN
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 64 mp, tarla 16, nr.top CCN 727/2
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 122 mp, tarla 16, nr.top CCN 726
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 378 mp, tarla 16, parcela 733/1/2
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 191 mp, tarla 16, parcela 733/1/3
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 53 mp, tarla 16, parcela 733/1/4
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 45 mp, tarla 16, parcela 733/1/5

- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 40 mp, tarla 16, parcela 733/1/6
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 36 mp, tarla 16, parcela 733/1/7
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 38 mp, tarla 16, parcela 733/1/8
- imobil – teren extravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 29 mp, tarla 16, parcela 733/1/9

Având în vedere coridorul de expropriere **“Varianta de ocolire Municipiul Făgăraș - tronson 1”**, delimitat în baza planurilor topografice întocmite de expert topografic Arsu Ghita Costica, identificat prin Planul de situație avizat de OCPI Brașov cu nr. 894/2022 ce constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre;

Având în vedere Raportul de evaluare nr.10/11.12.2021 întocmit de ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR, ce constituie anexa 2 la prezenta hotărâre;

Se propune alocarea de la bugetul Municipiului Făgăraș a sumei de 37646,08 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor reprezentând o suprafață totală de 18379 mp terenuri supuse exproprierii.

După avizarea raportului de specialitate, proiectul de hotărâre însoțit de referatul de aprobare, raportul de specialitate al compartimentului de resort și avizul comisiilor respective, va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

APROBAT,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.³³⁸⁵⁸ din data de 14. 04. 2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 1";

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;
 - g) Legii nr 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata si actualizata;
- In temeiul art. 129 alin.2lit.b coroborat cu art.129 alin.4lit.d, art.139 alin.3 lit.e si art.196 alin.1 lit a din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare,
- Avand in vedere ca s-a aprobat ca oportuna și necesară realizarea proiectului "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras" prin HC.L. 254/26.11.2020.

Conform studiului de fezabilitate elaborat pentru proiectul "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 1" si Planului de situatie avizat de OCPI Brasov, coridorul de expropriere se suprapune parțial sau total pe terenurile înscrise în:

- imobil – teren extravilan situat în Beclean, în suprafață de 1134 mp, înscris în CF 100139 Beclean
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 355 mp, înscris în CF 106649 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 103 mp, înscris în CF 106648 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 641 mp, înscris în CF 106647 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 297 mp, înscris în CF 106645 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 19 mp, înscris în CF 106644 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 763 mp, înscris în CF 106643 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 1249 mp, înscris în CF 100239 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 878 mp, înscris în CF 106642 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 48 mp, înscris în CF 106641 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 467 mp, înscris în CF 106640 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 299 mp, înscris în CF 106639 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 249 mp, înscris în CF 106638 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 291 mp, înscris în CF 100225 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 302 mp, înscris în CF 106856 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 190 mp, înscris în CF 106855 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 573 mp, înscris în CF 106854 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 50 mp, înscris în CF 106853 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 50 mp, înscris în CF 106860 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 2 mp, înscris în CF 106859 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 6946 mp, înscris în CF 105690 Fagaras

- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 288 mp, înscris în CF 106646 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 2114 mp, tarla 16, nr.top F 725
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 75 mp, tarla 16, nr.top CCN
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 64 mp, tarla 16, nr.top CCN 727/2
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 122 mp, tarla 16, nr.top CCN 726
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 378 mp, tarla 16, parcela 733/1/2
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 191 mp, tarla 16, parcela 733/1/3
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 53 mp, tarla 16, parcela 733/1/4
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 45 mp, tarla 16, parcela 733/1/5
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 40 mp, tarla 16, parcela 733/1/6
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 36 mp, tarla 16, parcela 733/1/7
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 38 mp, tarla 16, parcela 733/1/8
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 29 mp, tarla 16, parcela 733/1/9

Tinand cont de faptul ca coridorul de expropriere **“Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 1”**, delimitat in baza planurilor topografice intocmite de expert topografic Arsu Ghita Costica, identificat prin Planul de situatie avizat de OCPI Brasov cu nr. 894/2022 ce constituie anexa nr.1 la prezenta hotarare;

Luand in considerare Raportul de evaluare nr. 10/11.12.2021 intocmit de ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR, ce constituie anexa 2 la prezenta hotarare;

Se propune alocarea de la bugetul Municipiului Fagaras a sumei de 37646,11 lei, reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda proprietarilor reprezentand o suprafata totala de 18379 mp terenuri supuse expropriarii.

În aceste condiții, inaintam spre dezbaterea si aprobarea Consilului Local al Municipiului Fagaras, proiectul de hotarare privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a imobilelor afectate de coridorul de expropriere aferente lucrarii de utilitate publica de interes local la obiectivul de investitii **“Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 1”**

Față de cele prezentate mai sus vă rugăm să analizați și să hotărâți în consecință.

Avizat,
Director economic
Ludu Dan

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Intocmit, Consilier juridic,	Marian Lavinia	14.04.2022	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 894 / 2022

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

1. Beneficiar: MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

2. Executant: Arsu Ghita -Costica

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Fagaras intravilan si extravilan - DN1-km 0+000 - km 5+390 cu punct de inceput DN1.km 232-324 si punct final intersectie DN1 km 236+820-"Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 1

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

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 894 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografica în scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru "Varianta de ocolire municipiul Fagaras" - Tronson 1

Plan topografic, scara 1:2000;

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

Adeverinta nr. 5734/11.02.2022 eliberata de Primaria Fagaras;

Planul topografic, întocmit la scara 1:2000, contine reprezentarea limitelor coridorului de expropriere si suprafatele de teren din imobilele afectate, ce urmeaza a fi expropriate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

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

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

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MONICA JIGARA

Monica Anca Jigara
 Jigara
 Serviciu Registrul de Funcții Imobiliare
 Serviciu Registrul de Funcții Imobiliare

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

PROIECT NR. 17 / 2022

DEN. LUCRARII – RIDICARE TOPOGRAFICA

BENEFICIAR- MUNICIPIUL FAGARAS

INTOCMIT- ING. ARSU COSTICA

MEMORIU TEHNIC

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

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

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

32. Teren A 733/1/7, categoria de folosinta "arabil";
 33. Teren A 733/1/8, categoria de folosinta "arabil";
 34. Teren A 733/1/9, categoria de folosinta "arabil".

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

Nr. Crt.	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Suprafata CF(mp)	Suprafata de expropriat(mp)
1	NEAGOIE LUCIAN DORIN	100139	-	100139	1600	1134
2	TUTUREA MARIA, SIPOS IOAN	106649	-	106649	4500	355
3	COMUNA BECLEAN,	106648	-	106648	1863	103
4	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	106647	-	106647	15000	641
5	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	106645	-	106645	7000	297
6	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	106644	-	106644	400	19
7	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORFITA EMILIA	106643	-	106643	11944	763
8	NEPU MONICA	100239	-	100239	3600	1249
9	GRAMA MARIA	106642	-	106642	4300	878
10	GRAMA MARIA	106641	-	106641	400	48
11	COMUNA BECLEAN,	106640	-	106640	5129	467
12	COMUNA BECLEAN,	106639	-	106639	4400	299
13	JIGA NICOLAE	106638	-	106638	4000	249
14	GRAMA MIHAI	100225	-	100225	5300	291
15	POPA E. NICOLAE	106856	-	106856	5000	302
16	GRAMA MARIA	106855	-	106855	3200	190
17	BĂLCACEAN P. DUMITRU	106854	-	106854	10000	573
18	BOER N. MARIA	106853	-	106853	12000	50
19	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	106860	-	106860	1999	50
20	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	106859	-	106859	461	2
21	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	105690	-	105690	6946	6946
22	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	106646	-	106646	7600	288
23	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	F 725	-	5582	2114
24	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN	-	-	75
25	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN 727/2	-	-	64
26	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN 726	-	-	122
27	COSMA ALEXANDRU	-	A733/1/2	-	1200	378
28	BARSAN ROZETA	-	A733/1/3	-	1200	191
29	GRAMA VIORICA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	-	A733/1/4	-	1200	53
30	GINSKA LIVIA	-	A733/1/5	-	1200	45
31	COSMA MARIA	-	A733/1/6	-	1200	40
32	LUDU AUREL	-	A733/1/7	-	1200	36
33	SIPOS LUCIA	-	A733/1/8	-	1200	38
34	CERGHIT SILVIA	-	A733/1/9	-	1200	29
	TOTAL					18379

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

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

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

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

- *Metoda folosita*- Radieri GPS.

- *Aparatura folosita*- GPS Leica GS 08

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

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

- *Sistemul de coordonate*: STEREO-70

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

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

- *Descrierea punctelor topografice noi*: -

Data întocmirii

11.02.2022

Semnătura și ștampila
(persoană autorizată)

TABELE IMOBILE AFECTATE DE EXPROPRIERI

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Suprafata (totala)(rap)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr. top	Nr. carte funciara	Taria	Parcela	Pozitia fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniu Public/Privat
1	1	Brasov	Beclan	NEAGOEI LUCIAN DORIN	1600	arabil	100139	-	100139	16	733/1/1	Extravilan	1134	Privat
2	2	Brasov	Fagaras	TUTUREA MARIA, SIPOȘ IOAN	4500	fanata	106649	-	106649	16	727/1/11	Extravilan	355	Privat
3	3	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	1863	fanata	106648	-	106648	16	727/1/10	Extravilan	103	Privat
4	4	Brasov	Fagaras	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	15000	arabil	106647	-	106647	16	727/1/8	Extravilan	641	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	7000	fanata	106645	-	106645	16	727/1/7	Extravilan	287	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	400	fanata	106644	-	106644	16	727/1/6	Extravilan	19	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORBITA EMILIA	11844	fanata	106643	-	106643	16	727/1/5	Extravilan	763	Privat
8	8	Brasov	Fagaras	NEPU MONICA	3600	arabil	100239	-	100239	16	718/1/3	Extravilan	1249	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	4300	fanata	106642	-	106642	16	727/1/3	Extravilan	878	Privat
10	10	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	400	fanata	106641	-	106641	16	727/1/3/2	Extravilan	48	Privat
11	11	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	5128	fanata	106640	-	106640	16	727/1/3/4	Extravilan	467	Public
12	12	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	4400	fanata	106639	-	106639	16	727/1/2	Extravilan	299	Public
13	13	Brasov	Fagaras	JIGA NICOLAE	4000	arabil	106638	-	106638	16	727/1/1	Extravilan	249	Privat
14	14	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAI	5300	arabil	100225	-	100225	16	718/1/1	Extravilan	291	Privat
15	15	Brasov	Fagaras	POPA E. NICOLAE	5000	arabil	106656	-	106656	16	718/1/0	Extravilan	302	Privat
16	16	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	3200	arabil	106655	-	106655	16	718/9	Extravilan	190	Privat
17	17	Brasov	Fagaras	BALCACEAN P. DUMITRU	10000	arabil	106654	-	106654	16	718/8	Extravilan	573	Privat
18	18	Brasov	Fagaras	BOER N. MARIA	12000	arabil	106653	-	106653	16	718/7	Extravilan	50	Privat
19	19	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS,	1999	dnum	106660	-	106660	16	718/12	Extravilan	50	Public
20	20	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS,	461	dnum	106659	-	106659	16	718/15	Extravilan	2	Public
21	21	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS,	6946	arabil	106660	-	106660	16	727/1/6	Extravilan	6946	Public
22	22	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS,	7600	dnum	106690	-	106690	16	727/1/6	Extravilan	288	Public
23	23	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	5502	fanata	106646	-	106646	16	727/1/8	Extravilan	2114	Privat
24	24	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	fanata	-	F 725	-	16	-	Extravilan	75	Public
25	25	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	CCN	-	16	-	Extravilan	64	Public
26	26	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	CCN 727/2	-	16	-	Extravilan	122	Public
27	27	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	CCN 726	-	16	-	Extravilan	378	Public
28	28	Brasov	Beclan	COSMA ALEXANDRU	1200	arabil	-	-	-	16	733/1/2	Extravilan	191	Privat
29	29	Brasov	Fagaras	GRAMA VIORELA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	1200	arabil	-	-	-	16	733/1/3	Extravilan	53	Privat
30	30	Brasov	Beclan	GHEORGHE	1201	arabil	-	-	-	16	733/1/4	Extravilan	45	Privat
31	31	Brasov	Beclan	GINSCA LIVIA	1202	arabil	-	-	-	16	733/1/5	Extravilan	40	Privat
32	32	Brasov	Beclan	COSMA MARIA	1203	arabil	-	-	-	16	733/1/6	Extravilan	36	Privat
33	33	Brasov	Beclan	LUJDU AUREL	1204	arabil	-	-	-	16	733/1/7	Extravilan	39	Privat
34	34	Brasov	Beclan	SIPOȘ LUCIA	1205	arabil	-	-	-	16	733/1/8	Extravilan	29	Privat
TOTAL														
													18379	Privat

NOTA: Pentru pozițiile din lista unde apar Proprietarii Particulari, deoarece nu au fost realizate planuri parcelare pana la acest data, numele proprietarilor/deținătorilor vor fi identificate ulterior, în vederea completării documentațiilor necesare pentru punerea în aplicare a măsurilor de expropriere în condițiile legii, conform reglementărilor în vigoare. Parte din titlurile de proprietate din taraua 16 au fost emise de Primăria Beclan.

AVIZAT:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FAGARAS

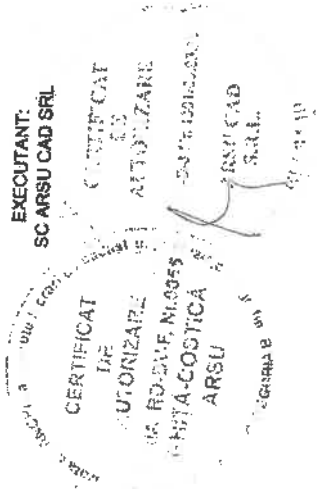
(Signature)

AUTORIZARE
 EXECUTANT
 SC ARSU CAD SRL
 (Stampa)

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr. top	Mr. carte funciara	Taria	Parcela	Pozitia fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniul Public/Privat
1	1	Brasov	Beclan	NEAGOIIE LUCIAN DORIN	arabil	100139	-	100139	16	733/1/1	Extravilan	1134	Privat
2	2	Brasov	Fagaras	TUTUREA MARIA, SIPOȘ IOAN	faneata	106649	-	106649	16	727/1/11	Extravilan	355	Privat
3	3	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	faneata	106648	-	106648	16	727/1/10	Extravilan	103	Privat
4	4	Brasov	Fagaras	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	arabil	106647	-	106647	16	727/1/9	Extravilan	641	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	faneata	106645	-	106645	16	727/1/7	Extravilan	297	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	faneata	106644	-	106644	16	727/1/6	Extravilan	19	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORFITA EMILIA	faneata	106643	-	106643	16	727/1/5	Extravilan	763	Privat
8	8	Brasov	Fagaras	NEPU MONICA	arabil	100239	-	100239	16	718/13	Extravilan	1249	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	faneata	106642	-	106642	16	727/1/3	Extravilan	878	Privat
10	10	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	faneata	106641	-	106641	16	727/1/2	Extravilan	48	Privat
11	11	Brasov	Fagaras	JIGA NICOLAE	arabil	100225	-	100225	16	718/11	Extravilan	249	Privat
12	12	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAI	arabil	106638	-	106638	16	727/1/1	Extravilan	48	Privat
13	13	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAI	arabil	100225	-	100225	16	718/11	Extravilan	291	Privat
14	14	Brasov	Fagaras	POPA E. NICOLAE	arabil	106636	-	106636	16	718/10	Extravilan	302	Privat
15	15	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	arabil	106635	-	106635	16	718/9	Extravilan	190	Privat
16	16	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	arabil	106634	-	106634	16	718/8	Extravilan	573	Privat
17	17	Brasov	Fagaras	BALCACEAN P. DUMITRU	faneata	106646	-	106646	16	727/1/8	Extravilan	288	Privat
18	18	Brasov	Fagaras	BOER N. MARIA	arabil	-	F 725	-	16	-	Extravilan	2114	Privat
19	19	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	arabil	106633	-	106633	16	733/1/2	Extravilan	378	Privat
20	20	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	faneata	106646	-	106646	16	733/1/3	Extravilan	191	Privat
21	21	Brasov	Beclan	COSMA ALEXANDRU	arabil	-	-	-	16	-	Extravilan	191	Privat
22	22	Brasov	Fagaras	BARSAN ROZEIA	arabil	-	-	-	16	-	Extravilan	191	Privat
23	23	Brasov	Fagaras	GRAMA VIORICA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	arabil	-	-	-	16	-	Extravilan	191	Privat
24	24	Brasov	Fagaras	GINSKA LIVIA	arabil	-	-	-	16	733/1/4	Extravilan	53	Privat
25	25	Brasov	Beclan	COSMA MARIA	arabil	-	-	-	16	733/1/5	Extravilan	45	Privat
26	26	Brasov	Beclan	LUDU AUREL	arabil	-	-	-	16	733/1/6	Extravilan	40	Privat
27	27	Brasov	Beclan	SIPOȘ LUCIA	arabil	-	-	-	16	733/1/7	Extravilan	36	Privat
28	28	Brasov	Beclan	CERGHIT SILVIA	arabil	-	-	-	16	733/1/8	Extravilan	38	Privat
29	29	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
30	30	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
31	31	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
32	32	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
33	33	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
34	34	Brasov	Beclan		arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
	TOTAL											10354	

NOTA: Pentru pozitiile din lista unde apar Proprietari Particulari, deoarece nu au fost realizate planuri parcelare pana la aceasta data, numele proprietarilor/deținătorilor vor fi identificate ulterior, in vederea completării documentațiilor necesare pentru punerea in aplicare a măsurilor de expropriere in conditiile legii, conform reglementărilor in vigoare. Pans din fișele de proprietate din anexa 16 au fost emise de Primăria Beclan.

AVIZAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FAGARAS



INCADRARE IN ZONE



IASI CAD
S.R.L.



Scrisoare de transmitere

17 decembrie 2021

Catre **MUNICIPIUL FAGARAS,**

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

Stimati Domni / Stimate Doamne,

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

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

Evaluarea bunului imobil s-a facut in scopul expropriarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de despagubire.

Data evaluarii – 10.12.2021

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

37.646,08 lei, respectiv 7.606,81 euro.

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

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa



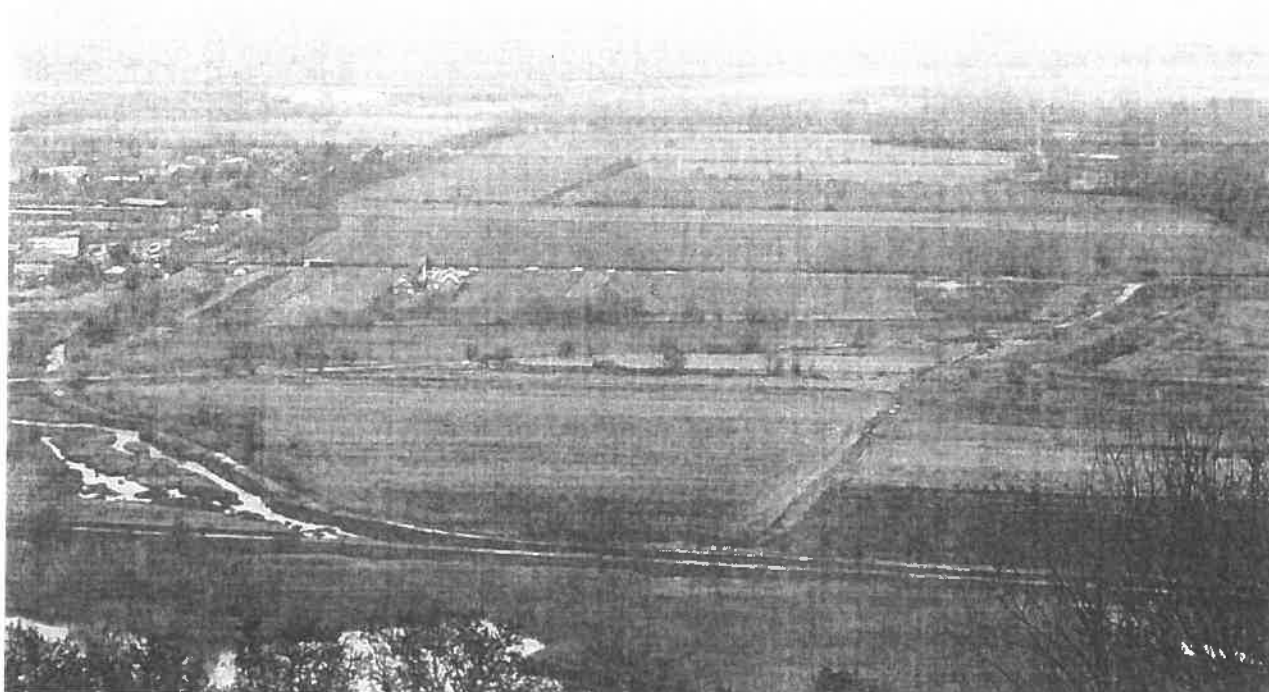
1

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

Nr. 10/ 11.12.2021

RAPORT DE EVALUARE:

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



Beneficiar: MUNICIPIUL FAGARAS

Data raport: 11.12.2021

Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa

Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226



CUPRINS

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



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



I. INTRODUCERE

I.1. SINTEZA RAPORTULUI

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

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

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

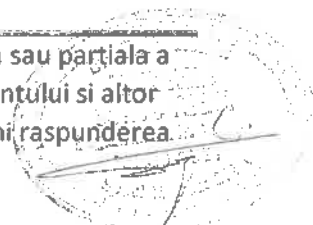
Raportul de evaluare s-a intocmit avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca baza de calcul „Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele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

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

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

5

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



I.2. CERTIFICARE

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

- Am realizat personal inspectia patrimoniului care face obiectul raportului in data de 10.12.2021, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.
- Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si a Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.
- Faptele expuse in acest raport sunt corecte si adevarate. Nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.
- Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii de expropriere la data de referinta a evaluarii – respectiv 10.12.2021.

Data:

11.12.2021

Semnatura,

ing. Mandache Sorina Alexa



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

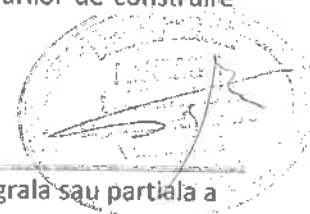
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

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

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

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de despagubire in vederea exproprierii.

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



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

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

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

Nr. Crt.	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/definitoarea terenului	Suprafata totala(mp)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastra	Nr.top	Nr. carte funciara	Tar	Parcela	Pozitie fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniu Public/Privat
1	Brasov	Beclean	NEAGOIE LUCIAN DORIN	1800	arabil	100139	-	100139	16	733/1/1	Extravilan	1134	Privat
2	Brasov	Fagaras	TUTUREA MARIA, SIPOS IOAN	4500	faneata	106649	-	106649	16	727/1/11	Extravilan	355	Privat
3	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	1863	faneata	106648	-	106648	16	727/1/10	Extravilan	103	Privat
4	Brasov	Fagaras	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	15000	arabil	106647	-	106647	16	727/1/9	Extravilan	641	Privat
5	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	7000	faneata	106645	-	106645	16	727/1/7	Extravilan	297	Privat
6	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	400	faneata	106644	-	106644	16	727/1/6	Extravilan	19	Privat
7	Brasov	Fagaras	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORFITA EMILIA	11944	faneata	106643	-	106643	16	727/1/5	Extravilan	763	Privat
8	Brasov	Fagaras	NEPU MONICA	3600	arabil	100239	-	100239	16	718/13	Extravilan	1249	Privat
9	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	4300	faneata	106642	-	106642	16	727/1/3	Extravilan	878	Privat
10	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	400	faneata	106641	-	106641	16	727/1/3/2	Extravilan	48	Privat
11	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	5129	faneata	106640	-	106640	16	727/1/3/4	Extravilan	467	Public
12	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	4400	faneata	106639	-	106639	16	727/1/2	Extravilan	299	Public
13	Brasov	Fagaras	JIGA NICOLAE	4000	arabil	106638	-	106638	16	727/1/1	Extravilan	249	Privat
14	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAI	5300	arabil	100225	-	100225	16	718/11	Extravilan	291	Privat
15	Brasov	Fagaras	POPA E. NICOLAE	5000	arabil	106856	-	106856	16	718/10	Extravilan	302	Privat
16	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	3200	arabil	106855	-	106855	16	718/9	Extravilan	190	Privat
17	Brasov	Fagaras	BĂLCACEAN P. DUMITRU	10000	arabil	106854	-	106854	16	718/8	Extravilan	573	Privat
18	Brasov	Fagaras	BOER N. MARIA	12000	arabil	106853	-	106853	16	718/7	Extravilan	50	Privat

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

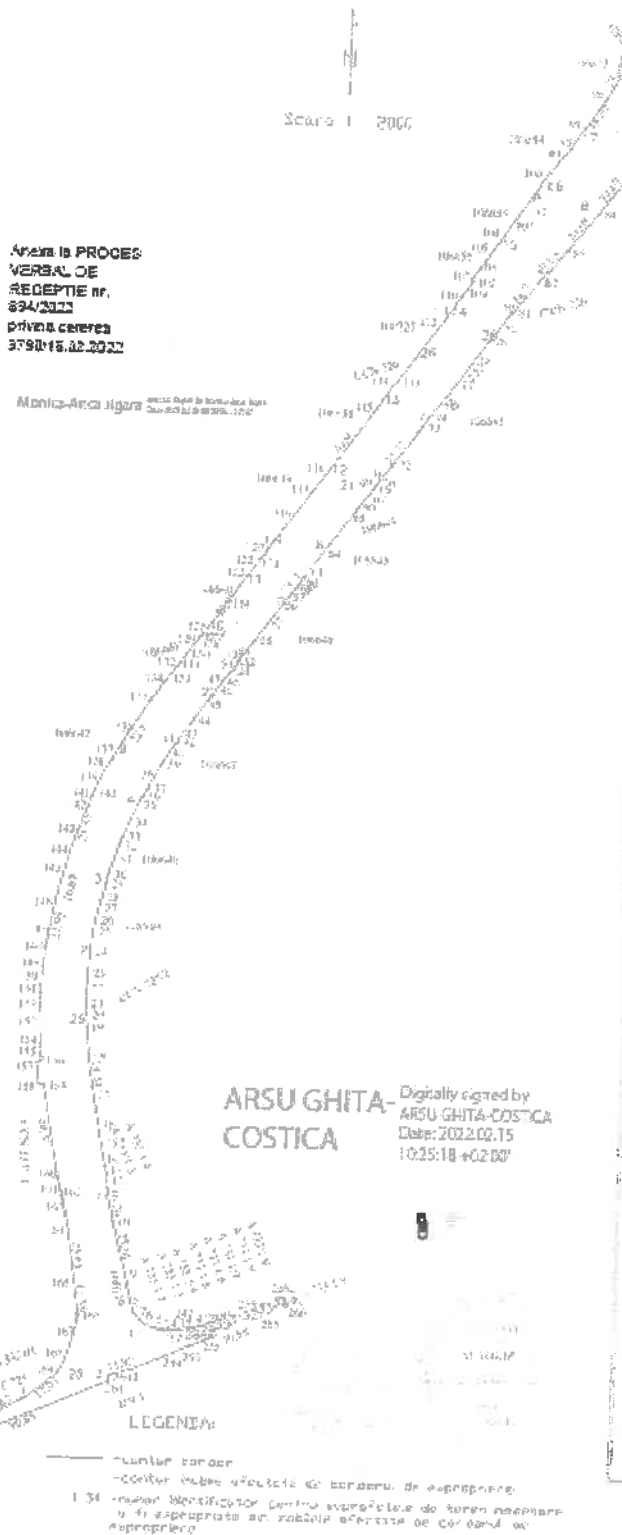


19	Braso v	Fagara s	MUNICIPIUL FAGĂRAS,	1999	drum	106860	-	106860	16	718/12	Extravilan	50	Public
20	Braso v	Fagara s	MUNICIPIUL FAGĂRAS,	461	arabil	106859	-	106859	16	718/15	Extravilan	2	Public
21	Braso v	Fagara s	MUNICIPIUL FAGĂRAS,	6846	drum	105690	-	105690	16	727/1/8	Extravilan	6846	Public
22	Braso v	Fagara s	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	7600	faneata	106646	-	106646	16	727/1/8	Extravilan	288	Privat
23	Braso v	Fagara s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	5582	faneata	-	F 725	-	16	-	Extravilan	2114	Privat
24	Braso v	Fagara s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	CCN 727/2	-	16	-	Extravilan	75	Public
25	Braso v	Fagara s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	CCN 728	-	16	-	Extravilan	64	Public
26	Braso v	Fagara s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	canal	-	-	-	16	-	Extravilan	122	Public
27	Braso v	Beclean Fagara s	COSMA ALEXANDRU	1200	arabil	-	-	-	16	733/1/2	Extravilan	378	Privat
28	Braso v	Beclean Fagara s	BARSAN ROZETA	1200	arabil	-	-	-	16	733/1/3	Extravilan	191	Privat
29	Braso v	Beclean Fagara s	GRAMA VIORICA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	1200	arabil	-	-	-	16	733/1/4	Extravilan	53	Privat
30	Braso v	Beclean Fagara s	GINSCA LIVIA	1201	arabil	-	-	-	16	733/1/5	Extravilan	45	Privat
31	Braso v	Beclean Fagara s	COSMA MARIA	1202	arabil	-	-	-	16	733/1/6	Extravilan	40	Privat
32	Braso v	Beclean Fagara s	LU DU AUREL	1203	arabil	-	-	-	16	733/1/7	Extravilan	36	Privat
33	Braso v	Beclean Fagara s	SIPOS LUCIA	1204	arabil	-	-	-	16	733/1/8	Extravilan	38	Privat
34	Braso v	Beclean Fagara s	CERGHIT SILVIA	1205	arabil	-	-	-	16	733/1/9	Extravilan	29	Privat
												18379	



PLAN TOPOGRAFIC

Condor de expropriere pentru proiectul
 "Marlanta (ex Dacia) Municipiile Fagaros" - tronson 1



St.	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Altimetrie (m)
0+00	497701.212	27359	14.400
0+01	497702.628	27359	14.400
0+02	497704.044	27359	14.400
0+03	497705.460	27359	14.400
0+04	497706.876	27359	14.400
0+05	497708.292	27359	14.400
0+06	497709.708	27359	14.400
0+07	497711.124	27359	14.400
0+08	497712.540	27359	14.400
0+09	497713.956	27359	14.400
0+10	497715.372	27359	14.400
0+11	497716.788	27359	14.400
0+12	497718.204	27359	14.400
0+13	497719.620	27359	14.400
0+14	497721.036	27359	14.400
0+15	497722.452	27359	14.400
0+16	497723.868	27359	14.400
0+17	497725.284	27359	14.400
0+18	497726.700	27359	14.400
0+19	497728.116	27359	14.400
0+20	497729.532	27359	14.400
0+21	497730.948	27359	14.400
0+22	497732.364	27359	14.400
0+23	497733.780	27359	14.400
0+24	497735.196	27359	14.400
0+25	497736.612	27359	14.400
0+26	497738.028	27359	14.400
0+27	497739.444	27359	14.400
0+28	497740.860	27359	14.400
0+29	497742.276	27359	14.400
0+30	497743.692	27359	14.400
0+31	497745.108	27359	14.400
0+32	497746.524	27359	14.400
0+33	497747.940	27359	14.400
0+34	497749.356	27359	14.400
0+35	497750.772	27359	14.400
0+36	497752.188	27359	14.400
0+37	497753.604	27359	14.400
0+38	497755.020	27359	14.400
0+39	497756.436	27359	14.400
0+40	497757.852	27359	14.400
0+41	497759.268	27359	14.400
0+42	497760.684	27359	14.400
0+43	497762.100	27359	14.400
0+44	497763.516	27359	14.400
0+45	497764.932	27359	14.400
0+46	497766.348	27359	14.400
0+47	497767.764	27359	14.400
0+48	497769.180	27359	14.400
0+49	497770.596	27359	14.400
0+50	497772.012	27359	14.400
0+51	497773.428	27359	14.400
0+52	497774.844	27359	14.400
0+53	497776.260	27359	14.400
0+54	497777.676	27359	14.400
0+55	497779.092	27359	14.400
0+56	497780.508	27359	14.400
0+57	497781.924	27359	14.400
0+58	497783.340	27359	14.400
0+59	497784.756	27359	14.400
0+60	497786.172	27359	14.400
0+61	497787.588	27359	14.400
0+62	497789.004	27359	14.400
0+63	497790.420	27359	14.400
0+64	497791.836	27359	14.400
0+65	497793.252	27359	14.400
0+66	497794.668	27359	14.400
0+67	497796.084	27359	14.400
0+68	497797.500	27359	14.400
0+69	497798.916	27359	14.400
0+70	497800.332	27359	14.400
0+71	497801.748	27359	14.400
0+72	497803.164	27359	14.400
0+73	497804.580	27359	14.400
0+74	497805.996	27359	14.400
0+75	497807.412	27359	14.400
0+76	497808.828	27359	14.400
0+77	497810.244	27359	14.400
0+78	497811.660	27359	14.400
0+79	497813.076	27359	14.400
0+80	497814.492	27359	14.400
0+81	497815.908	27359	14.400
0+82	497817.324	27359	14.400
0+83	497818.740	27359	14.400
0+84	497820.156	27359	14.400
0+85	497821.572	27359	14.400
0+86	497822.988	27359	14.400
0+87	497824.404	27359	14.400
0+88	497825.820	27359	14.400
0+89	497827.236	27359	14.400
0+90	497828.652	27359	14.400
0+91	497830.068	27359	14.400
0+92	497831.484	27359	14.400
0+93	497832.900	27359	14.400
0+94	497834.316	27359	14.400
0+95	497835.732	27359	14.400
0+96	497837.148	27359	14.400
0+97	497838.564	27359	14.400
0+98	497840.000	27359	14.400
0+99	497841.416	27359	14.400
1+00	497842.832	27359	14.400
1+01	497844.248	27359	14.400
1+02	497845.664	27359	14.400
1+03	497847.080	27359	14.400
1+04	497848.496	27359	14.400
1+05	497849.912	27359	14.400
1+06	497851.328	27359	14.400
1+07	497852.744	27359	14.400
1+08	497854.160	27359	14.400
1+09	497855.576	27359	14.400
1+10	497856.992	27359	14.400
1+11	497858.408	27359	14.400
1+12	497859.824	27359	14.400
1+13	497861.240	27359	14.400
1+14	497862.656	27359	14.400
1+15	497864.072	27359	14.400
1+16	497865.488	27359	14.400
1+17	497866.904	27359	14.400
1+18	497868.320	27359	14.400
1+19	497869.736	27359	14.400
1+20	497871.152	27359	14.400
1+21	497872.568	27359	14.400
1+22	497873.984	27359	14.400
1+23	497875.400	27359	14.400
1+24	497876.816	27359	14.400
1+25	497878.232	27359	14.400
1+26	497879.648	27359	14.400
1+27	497881.064	27359	14.400
1+28	497882.480	27359	14.400
1+29	497883.896	27359	14.400
1+30	497885.312	27359	14.400
1+31	497886.728	27359	14.400
1+32	497888.144	27359	14.400
1+33	497889.560	27359	14.400
1+34	497890.976	27359	14.400

St.	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Altimetrie (m)
0+00	497701.212	27359	14.400
0+01	497702.628	27359	14.400
0+02	497704.044	27359	14.400
0+03	497705.460	27359	14.400
0+04	497706.876	27359	14.400
0+05	497708.292	27359	14.400
0+06	497709.708	27359	14.400
0+07	497711.124	27359	14.400
0+08	497712.540	27359	14.400
0+09	497713.956	27359	14.400
0+10	497715.372	27359	14.400
0+11	497716.788	27359	14.400
0+12	497718.204	27359	14.400
0+13	497719.620	27359	14.400
0+14	497721.036	27359	14.400
0+15	497722.452	27359	14.400
0+16	497723.868	27359	14.400
0+17	497725.284	27359	14.400
0+18	497726.700	27359	14.400
0+19	497728.116	27359	14.400
0+20	497729.532	27359	14.400
0+21	497730.948	27359	14.400
0+22	497732.364	27359	14.400
0+23	497733.780	27359	14.400
0+24	497735.196	27359	14.400
0+25	497736.612	27359	14.400
0+26	497738.028	27359	14.400
0+27	497739.444	27359	14.400
0+28	497740.860	27359	14.400
0+29	497742.276	27359	14.400
0+30	497743.692	27359	14.400
0+31	497745.108	27359	14.400
0+32	497746.524	27359	14.400
0+33	497747.940	27359	14.400
0+34	497749.356	27359	14.400
0+35	497750.772	27359	14.400
0+36	497752.188	27359	14.400
0+37	497753.604	27359	14.400
0+38	497755.020	27359	14.400
0+39	497756.436	27359	14.400
0+40	497757.852	27359	14.400
0+41	497759.268	27359	14.400
0+42	497760.684	27359	14.400
0+43	497762.100	27359	14.400
0+44	497763.516	27359	14.400
0+45	497764.932	27359	14.400
0+46	497766.348	27359	14.400
0+47	497767.764	27359	14.400
0+48	497769.180	27359	14.400
0+49	497770.596	27359	14.400
0+50	497772.012	27359	14.400
0+51	497773.428	27359	14.400
0+52	497774.844	27359	14.400
0+53	497776.260	27359	14.400
0+54	497777.676	27359	14.400
0+55	497779.092	27359	14.400
0+56	497780.508	27359	14.400
0+57	497781.924	27359	14.400
0+58	497783.340	27359	14.400
0+59	497784.756	27359	14.400
0+60	497786.172	27359	14.400
0+61	497787.588	27359	14.400
0+62	497789.004	27359	14.400
0+63	497790.420	27359	14.400
0+64	497791.836	27359	14.400
0+65	497793.252	27359	14.400
0+66	497794.668	27359	14.400
0+67	497796.084	27359	14.400
0+68	497797.500	27359	14.400
0+69	497798.916	27359	14.400
0+70	497800.332	27359	14.400
0+71	497801.748	27359	14.400
0+72	497803.164	27359	14.400
0+73	497804.580	27359	14.400
0+74	497805.996	27359	14.400
0+75	497807.412	27359	14.400
0+76	497808.828	27359	14.400
0+77	497810.244	27359	14.400
0+78	497811.660	27359	14.400
0+79	497813.076	27359	14.400
0+80	497814.492	27359	14.400
0+81	497815.908	27359	14.400
0+82	497817.324	27359	14.400
0+83	497818.740	27359	14.400
0+84	497820.156	27359	14.400
0+85	497821.572	27359	14.400
0+86	497822.988	27359	14.400
0+87	497824.404	27359	14.400
0+88	497825.820	27359	14.400
0+89	497827.236	27359	14.400
0+90	497828.652	27359	14.400
0+91	497830.068	27359	14.400
0+92	497831.484	27359	14.400
0+93	497832.900	27359	14.400
0+94	497834.316	27359	14.400
0+95	497835.732	27359	14.400
0+96	497837.148	27359	14.400
0+97	497838.564	27359	14.400
0+98	497840.000	27359	14.400
0+99			

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT

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

TIPUL VALORII:

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

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

DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

DATA EVALUARII: 10.12.2021

DATA INSPECTIEI: 10.12.2021

DATA RAPORTULUI: 11.12.2021

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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



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

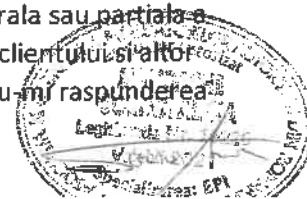
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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



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

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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



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

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

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

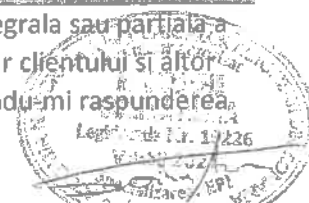
Ipoteze speciale:

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

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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



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

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

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

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

DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

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

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





Amplasamentul studiat apartine geomorfologic Depresiunii Fagarasului, campie piemontana puternic fragmentata de retea hidrografica.

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

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

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe tara si cu un nivel mediu de pregatire generat de existenta la

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

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

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

III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

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

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

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

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

III.3. DESCRIEREA TERENURILOR

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

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

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

Nu este cazul.

III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

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

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

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

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.1. ANALIZA CERERII

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

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



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

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

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

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

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

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

IV.2. ANALIZA OFERTEI

Oferta se refera la dispoibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

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

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

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



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

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

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI

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

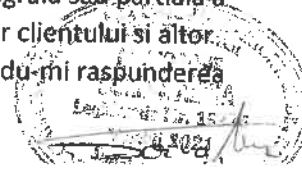
Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator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

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

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

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

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



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

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

In concluzie, suprafetele de teren mentionate sunt greu vandabile.

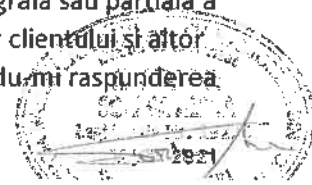
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

(*4)-SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

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



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

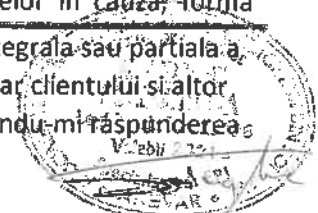
Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, construirea, dezmembrarea sau alipirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie. Presupunem ca terenul este liber, putand fi eliberat prin demolarea constructiilor. Data fiind localizarea,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

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

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

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

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



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

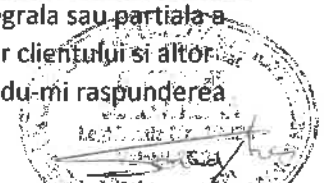
Criterii ce definesc CMBU	Utilizari alternative	
	Agricola	Drum
Permisibila legal	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.	Proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale
Fizic posibila	-	Localizarea,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

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

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

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

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



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

Anexa nr.145

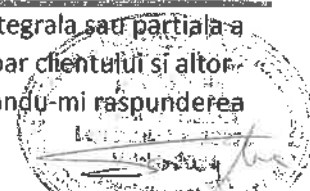
VALORI MINIME ALE TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL JUDEȚULUI BRAȘOV

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

235

25

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



ESTIMAREA DAUNELOR

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

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

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

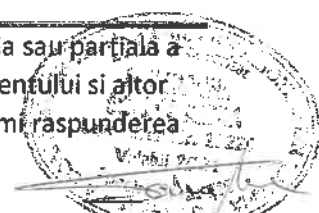
In caz de triangulare sau de creare de parcele a caror suprafata si localizare raman functionale pentru operatiile de la ferma, dauna este calculata prin raportare la dificultatile legate de operatiunile pentru culturi si la o scadere a valorii terenului, daca este cazul.

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

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

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

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



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



Nr. Crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Taria	Parcela	Categoria de folosinta	Nr. Cad.	CF	Suprafata totala(mp)	Suprafata de proprietat expripiat (mp)	Zona Valortca	Valoare/mp conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Valoare teren conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Daune %	Daune (lei)	Valoare despagubire teren cf. Legii 255/2010 (lei)
1	Beclean	NEAGOE LUCIAN DORIN	16	733/11	arabil	10039	10039	1600	164	Extravilan/arabil	121	1372.4	16%	246.99	169.13
2	Fagaras	TUTUREA MARIA, ȘIPOȘ IOAN	16	7271/11	faneata	106649	106649	4500	355	Extravilan/faneata	115	408.25	16%	481.74	889.99
3	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	16	7271/10	faneata	106648	106648	1663	103	Extravilan/faneata	115	181.45	16%	139.77	258.22
4	Fagaras	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	16	7271/10	arabil	106647	106647	15000	641	Extravilan/arabil	170	1089.70	16%	1285.85	2375.55
5	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	16	7271/17	faneata	106645	106645	7000	297	Extravilan/faneata	115	341.55	16%	403.03	744.58
6	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	16	7271/16	faneata	106644	106644	400	19	Extravilan/faneata	115	21.85	16%	25.78	47.83
7	Fagaras	TRITEAN AURELIA, RADUMARIA, CORFITA EMILIA	16	7271/15	faneata	106643	106643	1844	783	Extravilan/faneata	115	877.45	16%	1035.39	1912.84
8	Fagaras	NEPUMONICA	16	718/13	arabil	100239	100239	3600	1249	Extravilan/arabil	170	213.30	16%	2505.49	4628.79
9	Fagaras	GRAMA MARIA	16	7271/13	faneata	106642	106642	4300	878	Extravilan/faneata	115	1009.70	16%	1181.45	2201.15
10	Fagaras	GRAMA MARIA	16	7271/13/2	faneata	106641	106641	400	48	Extravilan/faneata	115	55.20	16%	65.14	120.34
11	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	16	7271/13/4	faneata	106640	106640	5129	467	Extravilan/faneata	115	537.05	16%	633.72	1170.77
12	Fagaras	COMUNA BECLEAN,	16	7271/12	faneata	106639	106639	4400	299	Extravilan/faneata	115	343.85	16%	405.74	749.59
13	Fagaras	JIGA NICOLAE	16	7271/11	arabil	106638	106638	4000	249	Extravilan/arabil	170	423.30	16%	499.49	922.79
14	Fagaras	GRAMA MIHAI	16	718/11	arabil	100225	100225	5300	291	Extravilan/arabil	170	494.70	16%	583.75	1078.45
15	Fagaras	POPA E. NICOLAE	16	718/10	arabil	106856	106856	8000	302	Extravilan/arabil	170	513.40	16%	605.81	1119.21
16	Fagaras	GRAMA MARIA	16	718/9	arabil	106855	106855	3200	190	Extravilan/arabil	170	323.00	16%	381.14	704.14
17	Fagaras	BĂLCACEAN P. DUMITRU	16	718/8	arabil	106854	106854	10000	573	Extravilan/arabil	170	974.10	16%	1149.44	2123.54
18	Fagaras	BOERN. MARIA	16	718/7	arabil	106853	106853	12000	50	Extravilan/arabil	170	85.00	16%	100.30	185.30
19	Fagaras	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	16	718/12	drum	106860	106860	1899	50	Extravilan/nesagricol	0.34	17.00	16%	20.06	37.06
20	Fagaras	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	16	718/15	arabil	106859	106859	461	2	Extravilan/arabil	170	3.40	16%	4.01	7.41
21	Fagaras	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	16	7271/18	drum	106690	106690	8946	6946	Extravilan/nesagricol	0.34	236.164	16%	2786.74	5148.38
22	Fagaras	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	16	7271/18	faneata	106646	106646	7600	288	Extravilan/faneata	115	331.20	16%	390.82	722.02
23	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	16	-	faneata	-	-	5582	214	Extravilan/faneata	115	243.10	16%	2888.70	5299.80
24	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	16	-	canal	-	-	-	75	Extravilan/nesagricol	0.34	25.84	16%	30.25	55.89
25	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	16	-	canal	-	-	-	64	Extravilan/nesagricol	0.34	217.6	16%	25.68	47.44



26	Făgăraș	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	16	-	-	-	-	-	122	Extravilan/nespecificat	0.34	4.145	10%	48.91	90.37
27	Beclean	COSMA ALEXANDRU	16	733/12	-	-	1200	arabil	378	Extravilan/arabil	170	642.80	10%	758.27	1400.87
28	Făgăraș	BARSAN ROZETA	16	733/13	-	-	1200	arabil	191	Extravilan/arabil	170	324.70	10%	383.15	707.85
29	Beclean	GRAMA VIORICA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	16	733/14	-	-	1200	arabil	53	Extravilan/arabil	121	64.73	10%	75.67	139.80
30	Beclean	GINSCA LIVIA	16	733/15	-	-	1200	arabil	45	Extravilan/arabil	121	54.45	10%	18.70	173.15
31	Beclean	COSMA MARIA	16	733/16	-	-	1200	arabil	40	Extravilan/arabil	121	48.40	20%	153.91	202.31
32	Beclean	LUDU AUREL	16	733/17	-	-	1200	arabil	38	Extravilan/arabil	121	43.56	30%	182.08	225.64
33	Beclean	SIPOS LUCIA	16	733/18	-	-	1200	arabil	38	Extravilan/arabil	121	45.98	40%	238.18	284.16
34	Beclean	CERGHIT SILVIA	16	733/19	-	-	1200	arabil	29	Extravilan/arabil	121	35.09	50%	216.86	251.95
TOTAL															
										18379		20041.99		37648.08	



VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

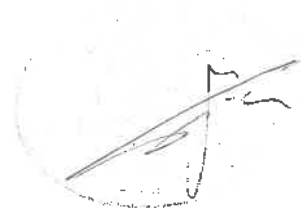
Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimării valorii de despăgubire, în vederea exproprierii a 34 de terenuri situate în extravilanul Municipiului Făgăraș și în extravilanul Comunei Beclean din județul Brașov. Operațiunea de expropriere este necesară executării lucrărilor de construcție „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” - tronsonul I, județul Brașov.

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

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

Valoarea estimată a celor 34 de terenuri ce urmează a fi expropriate în cadrul lucrării de utilitate publică denumită „Varianta de Ocolire a Municipiului Făgăraș” – tronsonul I, este de **37.646,08 lei, respectiv 7.606,81 lei la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.**

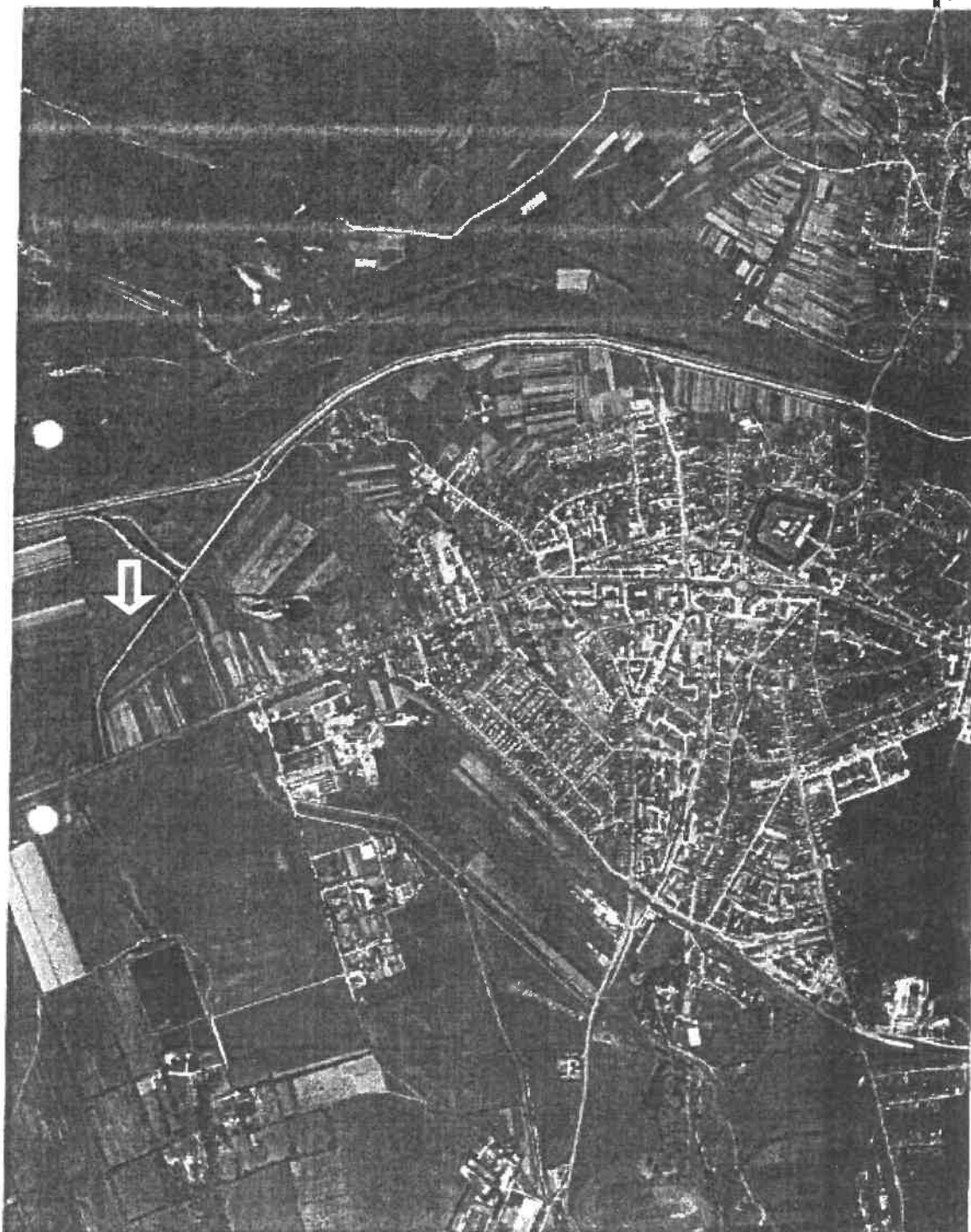
Prezentul raport se supune normelor statutare și poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2020.



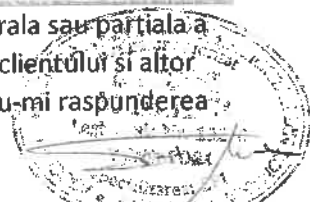
ANEXE

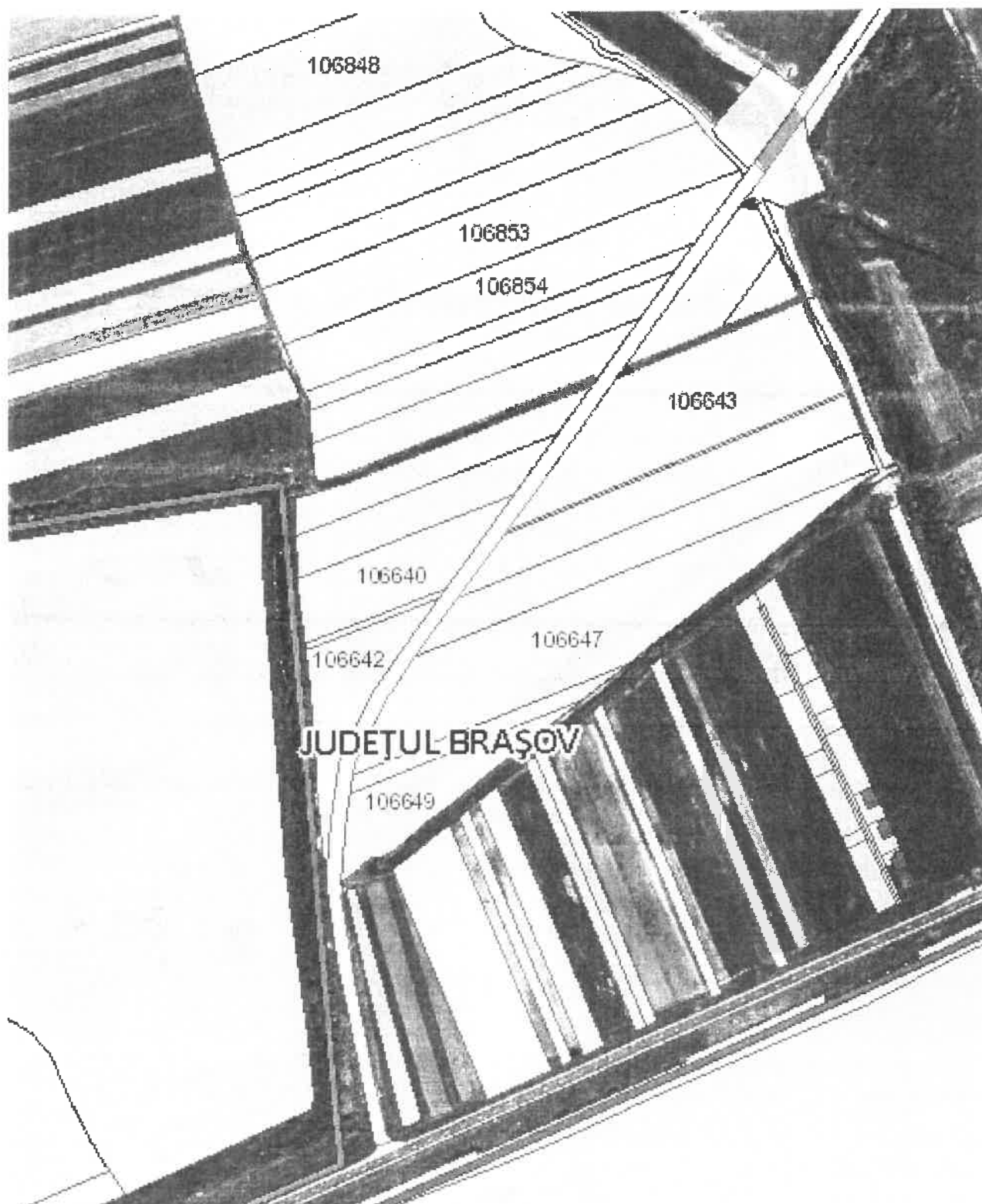
ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI

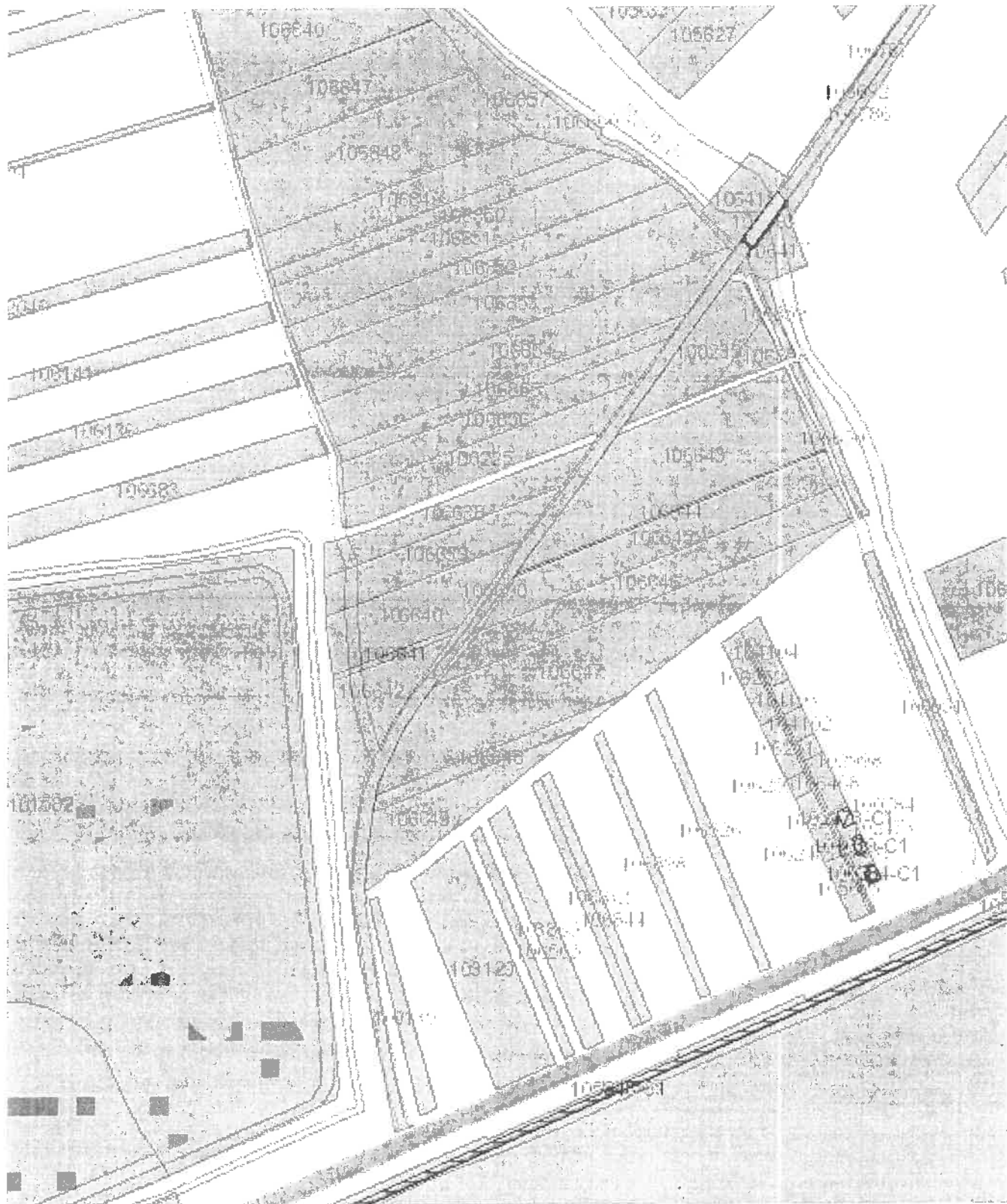
INCADRARE IN ZONA



GHITA-CUSTOD
ARSU

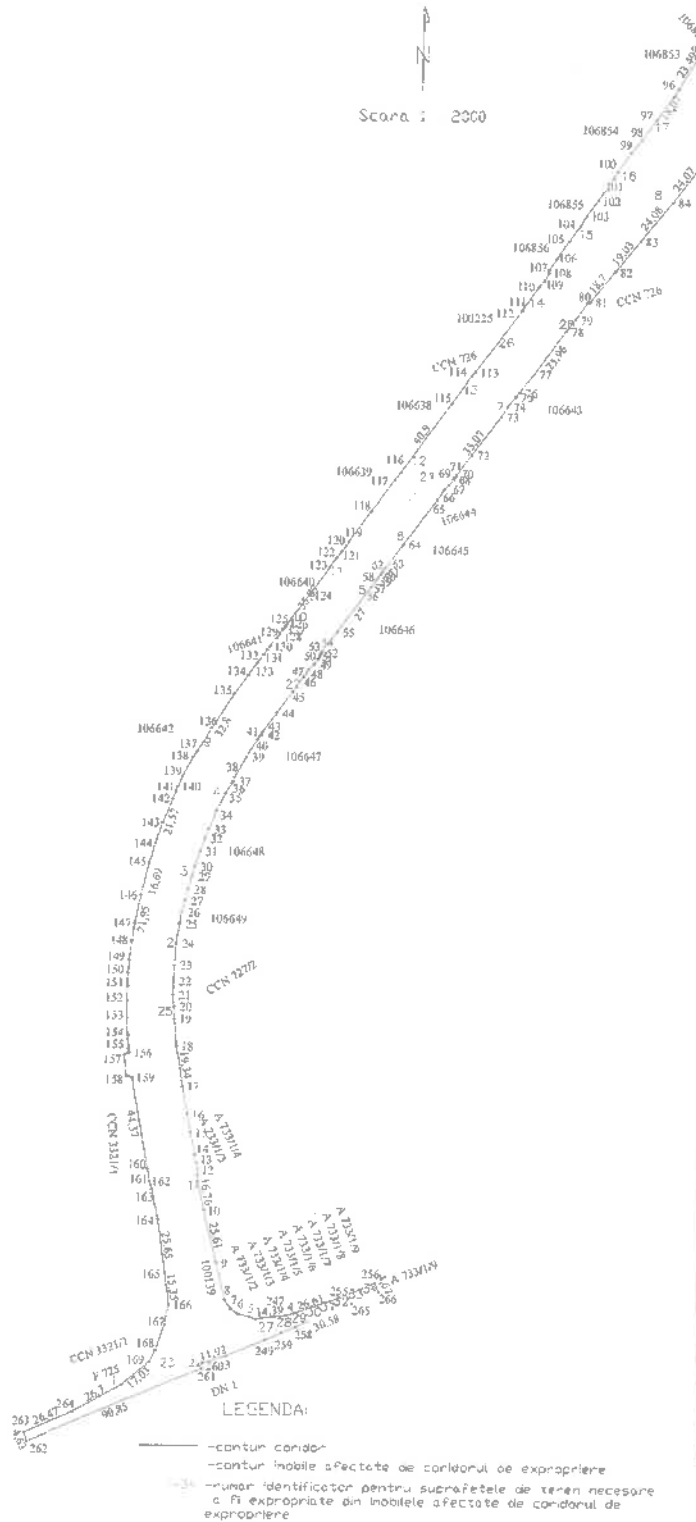






ANEXA 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA

PLAN TOPOGRAFIC
 Coridor de expropriere pentru proiectul:
 "Varianta de Calcare Municipiul Fagaras" - tronson I.



Nr. Pct.	Coordonata pe de centur	Coordonata pe de centur	Longimi
	X [m]	Y [m]	DL(+/-)
266	492038.355	497751.212	29.890
258	492020.510	497763.455	7.490
250	492023.663	497766.990	8.435
240	492020.340	497749.173	19.887
3	492012.535	497530.805	11.018
200	492009.112	497519.471	2.703
201	492009.308	497519.249	60.855
292	491971.114	496655.500	4.528
243	491975.384	496959.899	28.474
264	491980.837	496557.993	28.701
1	491958.727	495981.505	17.028
189	492000.685	496994.400	8.724
169	492015.207	496972.12	12.880
187	492027.580	49701.319	9.500
196	492007.275	496709.237	15.358
166	492052.452	495700.910	25.840
164	492077.859	496997.261	18.866
143	492052.514	496984.144	2.040
162	492004.285	496993.454	8.184
160	492102.265	496994.740	44.566
159	492145.872	495683.880	2.728
168	492146.877	495680.931	9.922
162	492156.442	495679.971	2.548
160	492157.707	495682.083	1.872
155	492156.572	495681.917	6.108
154	492165.741	495681.438	8.384
153	492174.062	495680.974	6.369
152	492182.459	495680.776	7.323
151	492189.782	495680.601	8.277
150	492196.055	495680.957	4.350
148	492202.290	495681.404	9.234
244	492211.572	495682.468	0.178
146	492211.749	495682.487	5.847
147	492220.023	495683.750	13.882
145	492230.265	495689.274	15.490
145	492249.581	495690.223	9.362
144	492258.060	495692.878	10.601
143	492268.529	495692.237	12.478
141	492286.111	495690.981	4.063
141	492291.096	495692.287	2.211
140	492295.998	495703.975	5.329
139	492290.862	495705.230	10.456
139	492300.179	495710.074	3.272
137	492302.834	495711.977	10.203
136	492314.078	495718.579	19.370
135	492320.674	495729.009	11.217
134	492340.099	495735.424	7.084
133	492345.800	495736.593	5.031
132	492349.891	495742.567	2.916
131	492352.277	495744.190	2.076
130	492354.513	495745.338	5.386
129	492358.223	495746.642	6.869
129	492358.799	495749.070	1.032
129	492360.258	495750.283	2.201
127	492362.192	495751.415	1.146
126	492362.918	495752.289	6.709
125	492363.548	495752.790	1.835
211	492365.821	495753.358	17.118
124	492378.791	495764.078	18.819
123	492392.008	495773.025	6.210
122	492396.822	495779.847	4.041
121	492399.639	495783.536	3.728
120	492402.264	495781.795	2.917
119	492404.593	495782.748	18.180
118	492418.210	495793.489	7.246
214	492426.470	495798.041	11.238
117	492434.587	495804.710	5.906
116	492438.481	495807.890	31.841
215	492484.093	495808.596	6.922
115	492471.828	495831.817	16.227
114	492486.000	495841.009	2.847
113	492487.659	495842.975	10.087
218	492495.137	495848.984	13.889
216	492593.646	495855.274	10.332
112	492518.703	495865.003	1.896
111	492515.395	495866.059	12.191
110	492526.450	495872.978	3.880
109	492531.359	495875.855	4.278
108	492535.043	495877.725	1.268
107	492538.390	495877.579	1.951
222	492537.978	495878.711	6.770
106	492541.604	495881.429	10.040
105	492550.166	495887.213	6.929
104	492557.204	495892.488	6.119
103	492562.513	495896.704	8.604
227	492567.730	495898.580	2.403
102	492569.730	495901.077	13.524
101	492590.735	495908.938	3.414
100	492593.836	495919.477	1.589

230	492585.079	495911.340	8.554
99	492582.888	495916.726	8.060
98	492590.128	495921.543	11.814
97	492588.517	495928.709	18.096
96	492623.713	495936.921	11.100
235	492631.212	495944.684	11.074
95	492643.371	495950.805	0.510
236	492643.806	495951.097	4.094
94	492647.184	495945.401	12.583
93	492638.057	495962.968	5.820
92	492642.702	495968.572	10.900
91	492636.937	495972.907	22.248
90	492618.186	495959.522	7.908
89	492620.135	495968.264	5.172
88	492616.045	495969.420	4.000
87	492619.159	495971.945	2.590
86	492619.196	495974.252	1.934
237	492618.617	495973.001	6.936
203	492611.692	495969.468	29.443
85	492638.480	495951.845	24.000
84	492640.273	495977.108	24.077
83	492636.515	495972.014	18.928
82	492635.747	495970.618	18.700
81	492621.290	495969.229	1.272
80	492620.039	495966.991	6.772
202	492618.217	495983.672	4.502
79	492615.054	495987.083	4.320
188	492630.148	495983.299	2.714
77	492607.026	495983.056	25.860
76	492477.013	495984.622	2.910
75	492478.216	495985.500	6.529
74	492470.535	495986.914	5.998
73	492465.474	495985.452	23.300
72	492448.950	495841.833	11.960
71	492437.069	495844.632	1.286
70	492436.344	495833.884	0.617
69	492436.975	495833.400	0.776
68	492436.216	495833.299	3.884
67	492432.381	495831.111	2.980
66	492430.245	495828.990	5.945
65	492425.314	495828.078	18.758
194	492410.270	495814.491	3.167
180	492407.729	495812.580	2.063
84	492403.058	495806.587	10.676
63	492392.340	495801.260	1.815
82	492391.008	495798.677	9.674
61	492390.210	495796.511	1.226
60	492395.192	495796.306	2.183
59	492387.486	495797.306	1.385
58	492396.025	495798.338	1.947
67	492384.434	495795.920	2.071
56	492382.793	495794.056	19.481
591	492387.199	495792.433	7.523
55	492381.122	495791.864	11.900
54	492381.576	495790.786	0.927
53	492356.885	495790.270	0.865
92	492350.272	495789.969	1.187
51	492349.132	495789.840	1.350
50	492348.037	495789.898	3.187
49	492345.410	495787.040	9.517
48	492342.842	495784.190	1.830
47	492341.090	495783.223	2.097
46	492339.374	495782.017	8.930
45	492332.130	495786.786	3.953
188	492329.418	495784.621	6.921
44	492321.708	495780.945	11.376
43	492312.487	495742.696	1.331
42	492311.182	495742.348	1.539
41	492310.210	495741.142	1.969
40	492308.978	495730.784	5.691
39	492300.862	495733.580	11.266
38	492286.752	495729.746	2.032
37	492280.799	495729.184	1.292
36	492287.728	495728.479	5.598
35	492282.978	495725.877	6.475
34	492274.428	495721.486	8.829
33	492265.489	495717.918	4.877
32	492261.195	495718.210	8.884
31	492254.792	495714.102	2.899
194	492252.248	495713.300	5.017
30	492247.480	495711.734	4.736
29	492242.861	495710.584	3.275
28	492238.598	495708.705	3.275
27	492236.436	495708.854	5.790
26	492230.804	495707.557	5.782
25	492229.209	495706.054	5.689
24	492219.703	495705.967	9.470
23	492210.338	495705.714	10.482
22	492199.890	495702.999	10.510
21	492190.351	495702.848	3.900
20	492185.487	495702.600	1.178
19	492184.285	495702.700	4.500
29	492180.007	495701.594	5.895
203	492174.973	495703.411	1.004
19	492173.879	495703.465	3.401
252	492170.592	495703.808	9.774
18	492169.965	495704.786	10.336
17	492161.789	495703.954	8.921
260	492141.190	495707.048	13.138
16	492128.287	495716.306	8.870
15	492119.651	495711.966	10.907
14	492108.950	495714.008	3.991
13	492104.982	495714.873	3.189
12	492101.812	495715.483	0.867
172	492101.120	495715.500	2.445
11	492098.689	495715.562	16.736
10	492082.243	495718.703	22.005
9	492087.426	495726.099	10.057
8	492089.904	495729.492	5.686
7	492036.294	495732.742	0.282
6	492033.250	495735.909	3.290
5	492030.929	495744.951	0.148
171	492030.848	495744.738	8.783
247	492031.835	495743.525	6.459
4	492032.446	495758.949	85.816
266	492040.594	495764.281	19.782
266	492046.483	495802.431	6.672
265	492044.148	495804.268	14.168

Total suprafata expropriata 18379 mp

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

ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Strada Republicii nr. 5, 505200, Tel: 0640 268 211 373, Fax: 0640 268 213 100
Web: www.primaria-fagas.ro, E-mail: secretariat@primaria-fagas.ro



Primar,
Nr.3.447 din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 63 din 16.04.2020
în scopul construcției

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**, prin primar **GHEORGHE SUCACIU**, cu sediul în județul **BRAȘOV**, municipiul **FĂGĂRAȘ**, cod poștal 505200, Str.Republicii nr.5, comună-sat, telefon/fax:0268-211373, înregistrată la nr. 31447 din 15.04.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, intravilan și extravilan, fost sector din DN1 - km 0+000 - km 5+930, cu punct de început DN1 km 232+324 și punct final intersecție DN1 km 236+820, identificat prin CF105691/Făgăraș, cad. 105691, CF106394/Făgăraș, cad. 106394, CF106391/Făgăraș, cad.106391, CF106393/Făgăraș, cad.106393, CF106390/Făgăraș, cad.106390, CF105694/Făgăraș, cad. 105694, CF105689/Făgăraș, cad. 105689, CF105692/Făgăraș, cad.105692, CF106389/Făgăraș, cad.106389, CF106392/Făgăraș, cad.106392, CF105690/Făgăraș, cad. 105690, CF 105720/Făgăraș, cad. 105720, CF 105693/Făgăraș, cad. 105693 și plan de situație

în temeiul reglementărilor de Documentației de urbanism nr.15660/2009, faza actualizare P.U.G. 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 și extravilanul localității, Municipiul Făgăraș domeniul public

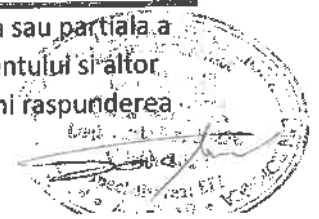
B 2.1. STATUL ROMÂN, DOMENIUL PUBLIC, înabulare, drept de proprietate, dobândă prin Lege, cota actuală 1/1, Act administrativ nr. 1705, din 29.11.2006, emis de Guvernul României, încheiere 15358 din 23.08.2017

B 3.1. COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A. CIF 16054368, înabulare, drept de concesiune, pe o perioadă de 49 ani, începând cu data semnării contractului, încheiere 15358/12333/12364/15357/15356/15359/12357/12332/12336/12324/15354 dia 23.08.2017/19.06.2019/

MUNICIPIUL FAGARAS în baza Hotărârii de Guvern nr. 133/13.02.2020 privind transmiterea sectorului de drum național - DN1 - km 0+000 - km 5+930, cu punct de început -km 232+324 și punct final, intersecție DN1 km 236+820, inclusiv a terenului aferent, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor în domeniul public al municipiului Făgăraș

2.REGIMUL ECONOMIC: folosința actuală - varianta ecologică Făgăraș, conform P.U.G.
Nu sunt afectate ariile naturale protejate sau zonele de protecție ale monumentelor istorice.

3.REGIMUL TEHNIC - drum de interes local, varianta ecologică cu îmbrăcăminte rutieră din pământ amestecat cu balast
Pe traseul drumului se adă două poduri rutiere unul peste râul Berivoi și unul peste canalul precuc și un podot casetă la intersecția cu strada Podului



► SDFE Transilvania Sud SA

► Orange România - FO existentă-

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

d 2) avize și acorduri privind

□ securitatea la incendiu

□ protecție civilă

► D. S. Publică Brașov

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

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

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : -

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

PRIMAR,
GHITORGHIU SUCACIU



ARHITECT ȘEF,
LILIANA BOER

SECRETAR GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr. -

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

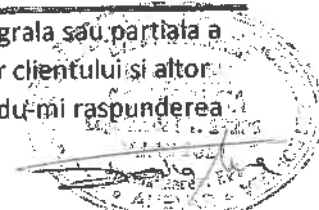
Achitat taxa de : _____

lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

direct / prin poștă

3



ANEXA 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 028
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA NR.254
din data de 26 noiembrie 2020**

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

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

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

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

Având în vedere Hotărârea de Guvern nr. 133/13.02.2020 privind transmiterea sectorului de drum național - DN7- km 0+000 - km 5+930, cu punct de început -km 232+324 și punct final intersecție DN2 km 236+820, inclusiv a terenului aferent, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor în domeniul public al municipiului Făgăraș,

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

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

Analizând proiectul faza Actualizare studiu de fezabilitate -Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș elaborat de S.C. Road Construct S.R.L. în baza Contractului nr.31709/23.04.2020 și indicatorii tehnico economici pentru obiectivul de investiții Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș

Potrivit prevederilor art.129, alin (2), lit.b, alin (4), lit. d , alin (7) lit.m, art.139, alin (1), art.196 alin (1) lit a, art.197, art.198 alin 1 și 2 și art.243 alin 1 lit a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

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



Art.2.- Cu ducerea la indeplinirea a prevederilor prezentei hotarâri, se încredințează Primarul Municipiului Fagaras, prin Arhitectul- scf și Serviciul Investiții, implementare proiecte și Direcția Buget Finante.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA**



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

Prezenta hotărâre se comunică.

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

Cod: F-50





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

ANEXA 1-la HCL.254/2020

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

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

Denumire	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
	Lei	Lei	Lei
TOTAL GENERAL	51.370.989,62	9.666.496,33	61.037.485,95
Din care C+M	44.972.106,87	8.544.709,31	53.516.807,18

2. 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

Capacități (în unități fizice)

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

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

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



ANEXA 5 – FOTOGRAFII

