



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



Ad.

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

din data de

privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 11685 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 2";

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta ordinara,

Analizand Referatul de Aprobare nr.33859/1/14.04.2022 prin care Primarul Municipiului Fagaras propune declansarea procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica **"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 2";**

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

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 2"; potrivit documentatiei tehnice pentru receptia planului topografic necesar identificarii imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, documentatie receptionata si avizata sub nr. 5330/2021 de OCPI Brasov si a variantei finale a studiului de fezabilitate aprobat prin HCL 254/26.11.2020, conform Anexei 1 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

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

Art.3. Se aproba lista imobilelor, a proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii "Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras - Tronson 2" si sunt afectate de coridorul de expropriere identificate pe baza evidentelor OCPI Brasov.

obiectivului de investitii "Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras - Tronson 2" 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.11/12.12.2021 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 11342,92 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 2" 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**



16.04.2022

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



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

Nr. ^{33859/1} din data de 14.04.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea declansării procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri în suprafața de 11685 mp, care se afla în coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica

"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 2";

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 declansării procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri în suprafața de 18379 mp, care se afla în coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica "VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 2".

Avand în vedere ca s-a aprobat ca oportună 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 2" si Planului de situatie avizat de OCPI Brasov, coridorul de expropriere se suprapune parțial sau total pe terenurile înscrise în:

- imobil – teren intravilan situat în Fagaras, în suprafață de 590 mp, înscris în CF 106787 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 33831 mp, înscris în CF 105692 Fagaras
- imobil – teren intravilan situat în Fagaras, în suprafață de 2427 mp, înscris în CF 106786 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 544 mp, tarla 56, parcela A685/4
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 1426 mp, tarla 56, parcela A685/2
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 1999 mp, tarla 56, parcela A696/1
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 27 mp, tarla 56, parcela DE 696/45
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 663 mp, înscris în CF 105201 Fagaras
- imobil – teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 178 mp, tarla 15, parcela A696/16

Avand în vedere coridorul de expropriere "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras-tronson 2", delimitat în baza planurilor topografice întocmite de expert topografic Arsu Ghita Costica, identificat prin Planul de situatie avizat de OCPI Brasov cu nr. 5330/2021 ce constituie anexa nr.1 la prezenta hotarare;

Avand în vedere Raportul de evaluare nr.11/12.12.2021 întocmit 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 11342,92 lei, reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda proprietarilor reprezentand o suprafața totala de 11685 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 dezbateră și aprobare Cosiliului 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

33859
Nr..... 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 11685 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica
"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS - TRONSON 2";

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 H.C.L. 254/26.11.2020.

Conform studiului de fezabilitate elaborat pentru proiectul "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 2" si Planului de situatie avizat de OCPI Brasov, coridorul de expropriere se suprapune parțial sau total pe terenurile inscrise in:

- imobil - teren intravilan situat în Fagaras, în suprafață de 590 mp, înscris în CF 106787 Fagaras
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 33831 mp, înscris în CF 105692 Fagaras
- imobil - teren intravilan situat în Fagaras, în suprafață de 2427 mp, înscris în CF 106786 Fagaras
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 544 mp, tarla 56, parcela A685/4
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 1426 mp, tarla 56, parcela A685/2
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 1999 mp, tarla 56, parcela A696/1
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 27 mp, tarla 56, parcela DE 696/45
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 663 mp, înscris în CF 105201Fagaras
- imobil - teren extravilan situat în Fagaras, în suprafață de 178 mp, tarla 15, parcela A696/16

Tinand cont de faptul ca coridorul de expropriere "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 2", delimitat in baza planurilor topografice intocmite de expert topografic Arsu Ghita Costica, identificat prin Planul de situatie avizat de OCPI Brasov cu nr. 5330/2021 ce constituie anexa nr.1 la prezenta hotarare;

Luand in considerare Raportul de evaluare nr. 11/12.12.2021 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 11342,92 lei, reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda proprietarilor reprezentand o suprafata totala de 11685 mp terenuri supuse exproprierii.

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 lucrării de utilitate publica de interes local la obiectivul de investitii "Varianta de ocolire Municipiul Fagaras - tronson 2"

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 5330 / 2021

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

1. Beneficiar: MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

2. Executant: Arsu Ghita -Costica

3. Denumirea lucrărilor recepționate: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 2 - DN1-km 0+000 - km 5+390 cu punct de inceput DN1 km 232-324 si punct final intersectie DN1 km 236+820

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

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

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5330 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:

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


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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIUS PRIPICI



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

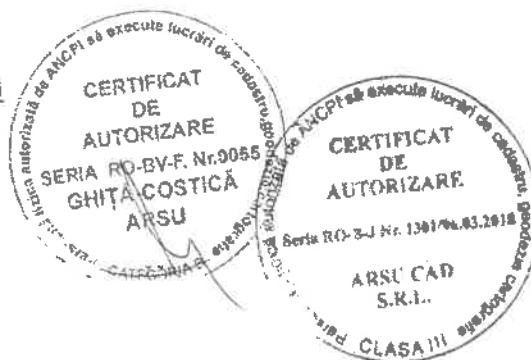
SC ARSU CAD SRL
FAGARAS B-DUL UNIRII BL.1B MEZANIN
TEL. 0722.220179
CUI- 22301721
REG. COM. J08/2299/2007

PROIECT NR. 78 / 2021

DEN. LUCRARI - RIDICARE TOPOGRAFICA

BENEFICIAR- MUNICIPIUL FAGARAS

INTOCMIT- ING. ARSU COSTICA



MEMORIU TEHNIC

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

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

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

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

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

2. **Tipul lucrarii:** Documentatie de receptie tehnica a coridorului de expropriere pe suport topografic, in vederea expropriarii pentru cauza de interes public local in cadrul proiectului: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 2.
3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** Nu exista alte imobile afectate de expropriere.

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

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



CALCULUL SUPRAFETEI

Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	482989.785	496197.408	8.515
2	482982.764	496192.590	6.058
3	482957.836	496189.063	6.014
4	482952.894	496185.498	4.234
5	482949.591	496182.979	5.841
6	482944.892	496179.509	7.102
7	482939.120	496175.371	9.057
8	482931.738	496170.127	5.042
9	482927.634	496167.196	7.018
10	482921.957	496163.070	18.982
11	482908.495	496152.059	10.059
12	482899.486	496145.973	1.047
13	482897.600	496145.415	3.717
14	482894.543	496143.300	1.000
15	482893.879	496142.552	1.219
16	482892.893	496141.836	41.000
17	482889.687	496117.788	0.992
18	482888.885	496117.203	3.998
19	482885.699	496114.832	30.002
20	482831.472	496097.094	7.002
21	482825.829	496092.949	7.001
22	482820.175	496088.820	12.978
23	482809.707	496081.152	0.979
24	482808.930	496080.586	5.999
25	482804.165	496076.911	21.996
26	482786.744	496063.492	0.896
27	482785.959	496062.869	9.980
28	482778.086	496056.736	29.033
29	482755.632	496038.332	11.022
30	482747.003	496031.475	5.134
31	482742.988	496028.275	1.014
32	482742.119	496027.753	8.880
33	482735.123	496022.284	9.001
34	482728.042	496016.727	8.002
35	482721.756	496011.776	0.997
36	482720.874	496011.158	0.989
37	482720.199	496010.543	1.032
38	482719.397	496009.894	1.012
39	482718.585	496009.290	23.889
40	482699.841	495994.479	0.864
41	482699.218	495993.880	4.146
42	482696.370	495990.887	1.158
43	482695.473	495990.134	2.087
44	482693.813	495988.853	11.114
45	482687.454	495997.968	11.574
46	482677.680	495991.769	9.714
47	482669.936	495997.639	2.989
48	482672.351	495999.395	15.868
49	482656.752	496000.869	4.921
50	482660.882	496003.545	2.007
51	482662.588	496004.633	1.976
52	482664.230	496005.702	1.014
53	482665.066	496006.278	1.048
54	482665.955	496006.831	1.974
55	482667.832	496007.873	0.802
56	482668.298	496008.319	1.245
57	482669.204	496008.173	1.049
58	482670.187	496009.539	0.730
59	482670.723	496010.035	1.137
60	482671.644	496010.702	1.093
61	482672.540	496011.328	1.082
62	482673.471	496011.880	1.009
63	482674.341	496012.392	2.013
64	482676.077	496013.412	2.014
65	482677.815	496014.429	6.000
66	482682.999	496017.449	0.906
67	482683.765	496017.932	1.943
68	482685.341	496019.068	1.023
69	482686.173	496019.663	5.813
70	482690.985	496022.853	1.742
71	482692.405	496023.933	10.155
72	482692.218	496034.086	15.953
73	482705.445	496043.004	0.554
74	482705.902	496043.318	13.292
75	482716.863	496050.837	5.740

76	482721.617	496054.053	18.980
77	482737.338	496064.688	0.376
78	482737.650	496064.898	10.175
79	482746.161	496070.475	0.040
80	482746.194	496070.497	13.277
81	482767.300	496077.773	1.488
82	482758.528	496078.578	11.558
83	482768.008	496085.193	13.280
84	482778.879	496092.783	13.149
85	482789.548	496100.471	11.778
86	482799.101	496107.358	25.033
87	482819.374	496122.043	25.042
88	482839.802	496136.527	15.440
89	482852.397	496145.457	0.039
90	482852.429	496145.480	7.789
91	482858.767	496150.024	7.821
92	482865.077	496154.845	7.831
93	482871.349	496159.334	3.952
94	482874.498	496161.724	3.868
95	482877.566	496164.077	2.472
96	482879.522	496165.588	5.339
97	482883.730	496168.674	7.828
98	482889.880	496173.743	7.843
99	482895.952	496178.683	0.054
100	482895.994	496178.717	25.413
101	482915.884	496194.784	0.038
102	482915.713	496194.808	1.846
103	482917.134	496196.987	1.883
104	482918.583	496197.100	1.885
105	482920.034	496198.394	1.889
106	482921.489	496199.599	1.893
107	482922.948	496200.805	1.891
108	482924.406	496202.009	1.898
109	482925.871	496203.216	1.456
110	482928.996	496204.140	0.453
111	482927.346	496204.427	1.899
112	482928.815	496205.630	1.909
113	482930.284	496206.837	1.911
114	482931.777	496208.043	1.916
115	482933.266	496209.248	1.919
116	482934.760	496210.452	1.921
117	482936.259	496211.654	1.703
118	482937.690	496212.716	0.124
119	482937.667	496212.794	1.924
120	482939.179	496214.008	1.933
121	482940.682	496215.223	1.935
122	482942.191	496216.435	1.938
123	482943.707	496217.644	1.943
124	482945.230	496218.850	1.946
125	482946.760	496220.052	1.949
126	482948.297	496221.250	1.830
127	482949.745	496222.369	0.133
128	482949.850	496222.450	1.948
129	482951.397	496223.634	1.959
130	482952.958	496224.818	1.964
131	482954.528	496225.998	1.966
132	482956.106	496227.171	1.963
133	482957.687	496228.334	0.447
134	482958.048	496228.598	1.484
135	482959.243	496229.478	1.976
136	482960.839	496230.642	1.981
137	482962.448	496231.801	1.966
138	482964.064	496232.952	1.989
139	482965.691	496234.096	1.992
140	482967.328	496235.231	1.997
141	482968.976	496236.358	2.000
142	482970.634	496237.477	2.004
143	482972.303	496238.586	2.008
144	482973.983	496239.685	2.011
145	482975.673	496240.775	2.120
146	482977.463	496241.910	1.812
147	482979.023	496242.832	4.507
148	482982.929	496245.061	12.478
149	482984.661	496249.332	15.078
150	482988.923	496235.389	7.913
151	482995.055	496240.391	14.163
152	482994.932	496226.229	6.432
153	482988.476	496222.822	10.510
154	482989.223	496212.316	2.386

155	482988.818	496209.884	1.238
156	482987.592	496209.811	2.982
157	482986.970	496207.308	2.735
158	482983.686	496205.805	1.858
159	482982.148	496204.768	0.927
160	482981.363	496204.245	1.852
161	482979.864	496203.186	2.253
162	482978.033	496201.874	4.630
163	482974.245	496199.212	2.831
164	482971.928	496197.585	1.536
165	482970.410	496197.820	0.748

S(t)=11685mp P=901.826m



Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situația	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafața totală(mp)	Categoria de folosință	Nr. Cadastral	Nr. top	Nr. carte funciara	Tarla	Parcela	Pozitie fața de localitate	Suprafața de expropriat(m ²)	Domeniu Public/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	590	drum	106787	-	106787	-	-	Intravilan	590	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3831	drum	105692	-	105692	-	-	Extravilan	3831	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	drum	106786	-	106786	-	-	Intravilan	2427	Public
4	4	Brasov	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3600	arabil	-	-	-	56	A 698/4	Extravilan	544	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSATEA CORNEL	10000	arabil	-	-	-	56	A 695/2	Extravilan	1426	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIOREL	9600	arabil	-	-	-	15	A 698/1	Extravilan	1999	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	DE 698/45	-	15	DE 698/45	Extravilan	27	Public
8	8	Brasov	Fagaras	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	apa staționare	-	2286/1/1, 2286/2/1	106201	-	-	Extravilan	663	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	MANDREA MARIOARA, LUDU ELENA	7500	arabil	-	-	-	15	A 698/18	Extravilan	176	Privat
TOTAL													11865	

AVIZAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FAGARAS



EXECUTANT:
SC ARSU CAD SRL



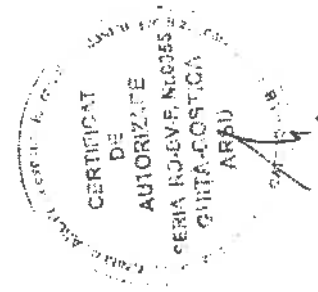
LISTA CUPRINZAND IMOBILELE TERENURI - PROPRIETATE PUBLICA, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPIERE A LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, Varianta de
 Ocolina Municipiul Fagaras - tronson 2" de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietari sau delinatorii acestora

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/delinatorului terenului	Suprafata totala(imp)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Taria	Parcela	Pozitie fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniu Public/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	590	drum	106787	-	106787	-	-	Intravilan	590	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3831	drum	106892	-	106892	-	-	Extravilan	3831	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	drum	106786	-	106786	-	-	Intravilan	2427	Public
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	DE 696/45	-	15	DE 696/45	Extravilan	27	Public
TOTAL													6876	

AVIZAT:
 PRIMARIA MUNICIPIULUI
 FAGARAS



EXECUTANT:
 SC ARSU CAD SRL



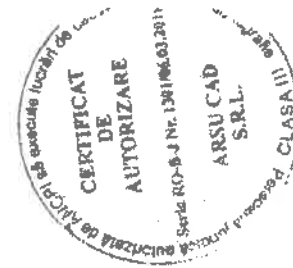
LISTA CUPRINZAND IMOBILELE TERENURI - PROPRIETATE PRIVATA, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPIERE A LUCRARII DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras - tronson 2" de pe raza unitatii administrativ - teritoriale Fagaras, jud. Brasov, proprietari sau detinatorii acestora

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(mp)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Taria	Parcela	Pozitia fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniul Public/Privat
4	4	Brasov	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3600	arabil	-	-	-	56	A 685/4	Extravilan	544	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSATEA CORNEL	10000	arabil	-	-	-	56	A 685/2	Extravilan	1426	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIOREL	9600	arabil	-	-	-	15	A 698/1	Extravilan	1999	Privat
8	8	Brasov	Fagaras	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	ape statatoare	-	2265/1/1, 2265/2/1	105201	-	-	Extravilan	663	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	MANDREA MARIORA, LUDU ELENA	7500	arabil	-	-	-	15	A 696/16	Extravilan	178	Privat
TOTAL													4810	

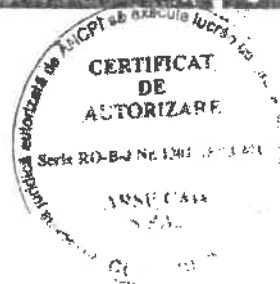
AVIZAT:
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FAGARAS

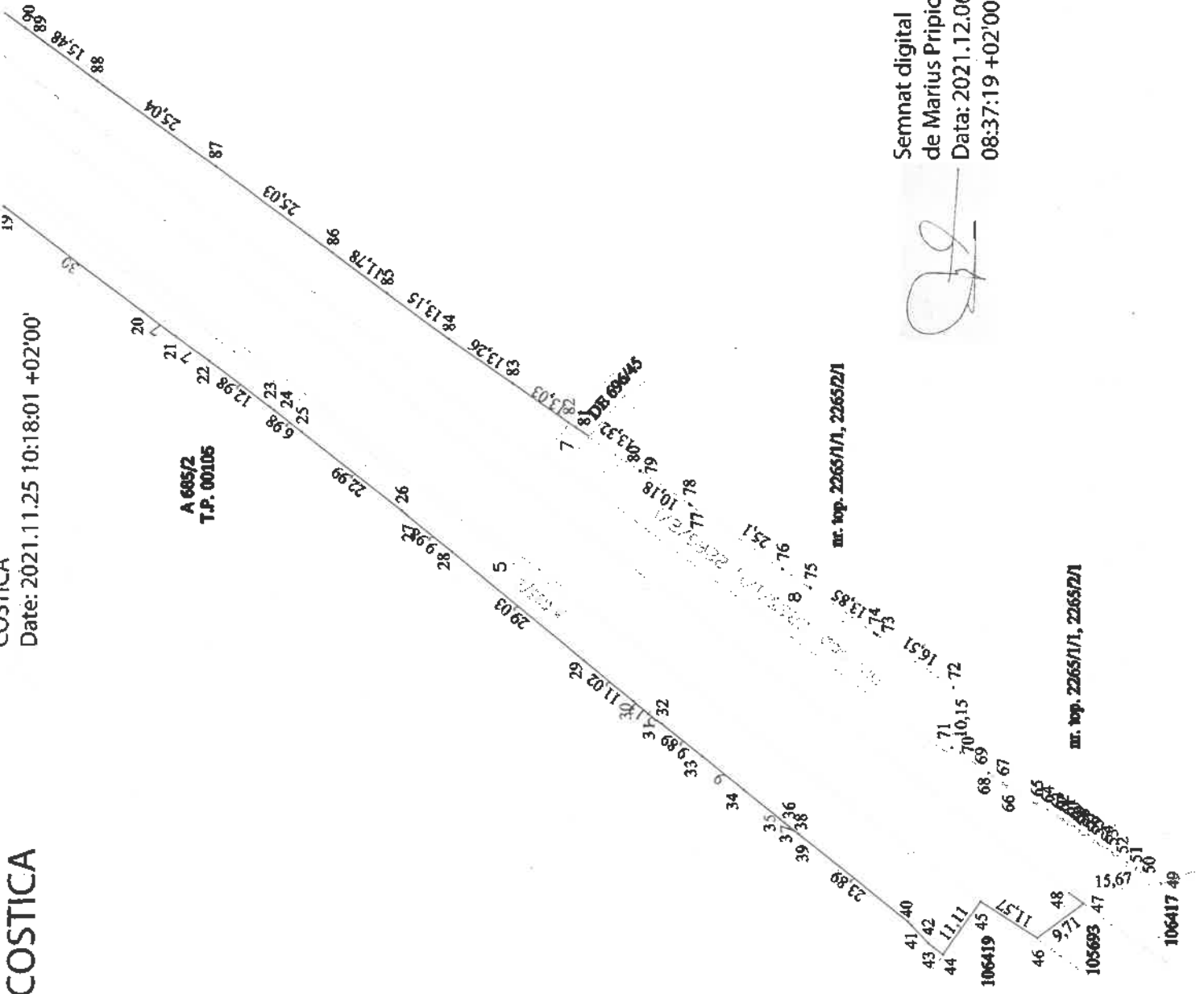


EXECUTANT:
SC ARSU CAD SRL



INCADRARE ÎN ZONĂ





INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate proiecte centur		Lungimi D(m+1)
	X [m]	Y [m]	
1	482942.706	489197.488	8.015
2	482942.704	489192.888	9.005
3	482937.838	489196.083	8.014
4	482932.904	489185.488	4.254
5	482948.091	489182.879	8.841
6	482944.882	489179.079	7.382
7	482944.120	489178.871	0.887
8	482953.738	489170.127	8.662
9	482957.834	489167.188	7.895
10	482921.957	489163.870	13.882
11	482936.488	489145.873	1.047
12	482937.834	489145.418	3.717
13	482944.882	489143.309	1.000
14	482944.882	489142.852	1.270
15	482944.882	489141.858	41.800
16	482949.887	489117.203	0.882
17	482949.887	489117.203	3.588
18	482954.089	489114.832	30.802
19	482954.089	489114.832	7.801
20	482954.089	489112.836	7.801
21	482954.089	489112.836	12.876
22	482954.089	489112.836	29.803
23	482954.089	489112.836	11.822
24	482954.089	489112.836	6.134
25	482954.089	489112.836	1.894
26	482954.089	489112.836	8.891
27	482954.089	489112.836	0.891
28	482954.089	489112.836	0.891
29	482954.089	489112.836	0.891
30	482954.089	489112.836	0.891
31	482954.089	489112.836	0.891
32	482954.089	489112.836	0.891
33	482954.089	489112.836	0.891
34	482954.089	489112.836	0.891
35	482954.089	489112.836	0.891
36	482954.089	489112.836	0.891
37	482954.089	489112.836	0.891
38	482954.089	489112.836	0.891
39	482954.089	489112.836	0.891
40	482954.089	489112.836	0.891
41	482954.089	489112.836	0.891
42	482954.089	489112.836	0.891
43	482954.089	489112.836	0.891
44	482954.089	489112.836	0.891
45	482954.089	489112.836	0.891
46	482954.089	489112.836	0.891
47	482954.089	489112.836	0.891
48	482954.089	489112.836	0.891
49	482954.089	489112.836	0.891
50	482954.089	489112.836	0.891
51	482954.089	489112.836	0.891
52	482954.089	489112.836	0.891
53	482954.089	489112.836	0.891
54	482954.089	489112.836	0.891
55	482954.089	489112.836	0.891
56	482954.089	489112.836	0.891
57	482954.089	489112.836	0.891
58	482954.089	489112.836	0.891
59	482954.089	489112.836	0.891
60	482954.089	489112.836	0.891
61	482954.089	489112.836	0.891
62	482954.089	489112.836	0.891
63	482954.089	489112.836	0.891
64	482954.089	489112.836	0.891
65	482954.089	489112.836	0.891
66	482954.089	489112.836	0.891
67	482954.089	489112.836	0.891
68	482954.089	489112.836	0.891
69	482954.089	489112.836	0.891
70	482954.089	489112.836	0.891
71	482954.089	489112.836	0.891
72	482954.089	489112.836	0.891
73	482954.089	489112.836	0.891

90	482962.628	489146.480	7.780
91	482962.628	489146.480	7.821
92	482962.628	489146.480	7.861
93	482971.348	489199.884	3.888
94	482974.488	489191.724	3.888
95	482977.880	489184.077	2.472
96	482979.822	489186.888	8.330
97	482983.730	489189.874	7.843
98	482989.880	489173.243	7.843
99	482986.882	489178.888	0.884
100	482986.884	489178.177	25.473
101	482916.984	489184.784	8.088
102	482916.713	489184.888	1.848
103	482917.184	489186.887	1.888
104	482919.888	489187.980	1.888
105	482920.034	489188.384	1.888
106	482921.488	489188.888	1.888
107	482922.848	489202.888	1.881
108	482924.418	489202.888	1.881
109	482925.871	489203.216	1.488
110	482926.888	489204.140	0.483
111	482927.348	489204.427	1.888
112	482928.818	489206.880	1.888
113	482930.284	489208.887	1.911
114	482931.777	489210.488	1.918
115	482933.288	489210.288	1.918
116	482934.780	489211.884	1.918
117	482936.288	489211.884	1.708
118	482937.880	489212.784	0.284
119	482937.887	489212.784	1.888
120	482938.378	489214.888	1.888
121	482940.882	489216.223	1.888
122	482942.191	489216.438	1.888
123	482943.707	489217.844	1.843
124	482944.200	489220.880	1.840
125	482944.780	489220.882	1.840
126	482946.745	489222.880	1.830
127	482948.880	489223.880	0.133
128	482949.880	489223.880	1.880
129	482949.880	489223.880	1.880
130	482949.880	489223.880	1.880
131	482949.880	489223.880	1.880
132	482949.880	489223.880	1.880
133	482949.880	489223.880	1.880
134	482949.880	489223.880	1.880
135	482949.880	489223.880	1.880
136	482949.880	489223.880	1.880
137	482949.880	489223.880	1.880
138	482949.880	489223.880	1.880
139	482949.880	489223.880	1.880
140	482949.880	489223.880	1.880
141	482949.880	489223.880	1.880
142	482949.880	489223.880	1.880
143	482949.880	489223.880	1.880
144	482949.880	489223.880	1.880
145	482949.880	489223.880	1.880
146	482949.880	489223.880	1.880
147	482949.880	489223.880	1.880
148	482949.880	489223.880	1.880
149	482949.880	489223.880	1.880
150	482949.880	489223.880	1.880
151	482949.880	489223.880	1.880
152	482949.880	489223.880	1.880
153	482949.880	489223.880	1.880
154	482949.880	489223.880	1.880
155	482949.880	489223.880	1.880
156	482949.880	489223.880	1.880
157	482949.880	489223.880	1.880
158	482949.880	489223.880	1.880
159	482949.880	489223.880	1.880
160	482949.880	489223.880	1.880
161	482949.880	489223.880	1.880
162	482949.880	489223.880	1.880
163	482949.880	489223.880	1.880
164	482949.880	489223.880	1.880
165	482949.880	489223.880	1.880
166	482949.880	489223.880	1.880
167	482949.880	489223.880	1.880
168	482949.880	489223.880	1.880
169	482949.880	489223.880	1.880
170	482949.880	489223.880	1.880
171	482949.880	489223.880	1.880
172	482949.880	489223.880	1.880
173	482949.880	489223.880	1.880

81) 11688mp P=407,828m

Scrisoare de transmitere

17 decembrie 2021

Catre **MUNICIPIUL FAGARAS,**

Ref: Estimarea valorii de despagubire a 9 terenuri situate in
extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras, judetul Brasov

Stimati Domni / Stimate Doamne,

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

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

Evaluarea bunului imobil s-a facut in scopul expropriierii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de despagubire.

Data evaluarii – 10.12.2021

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de despagubire a celor 9 imobile este:

11.342,92 lei, respectiv 2.291,96 euro.

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

Cu stima,

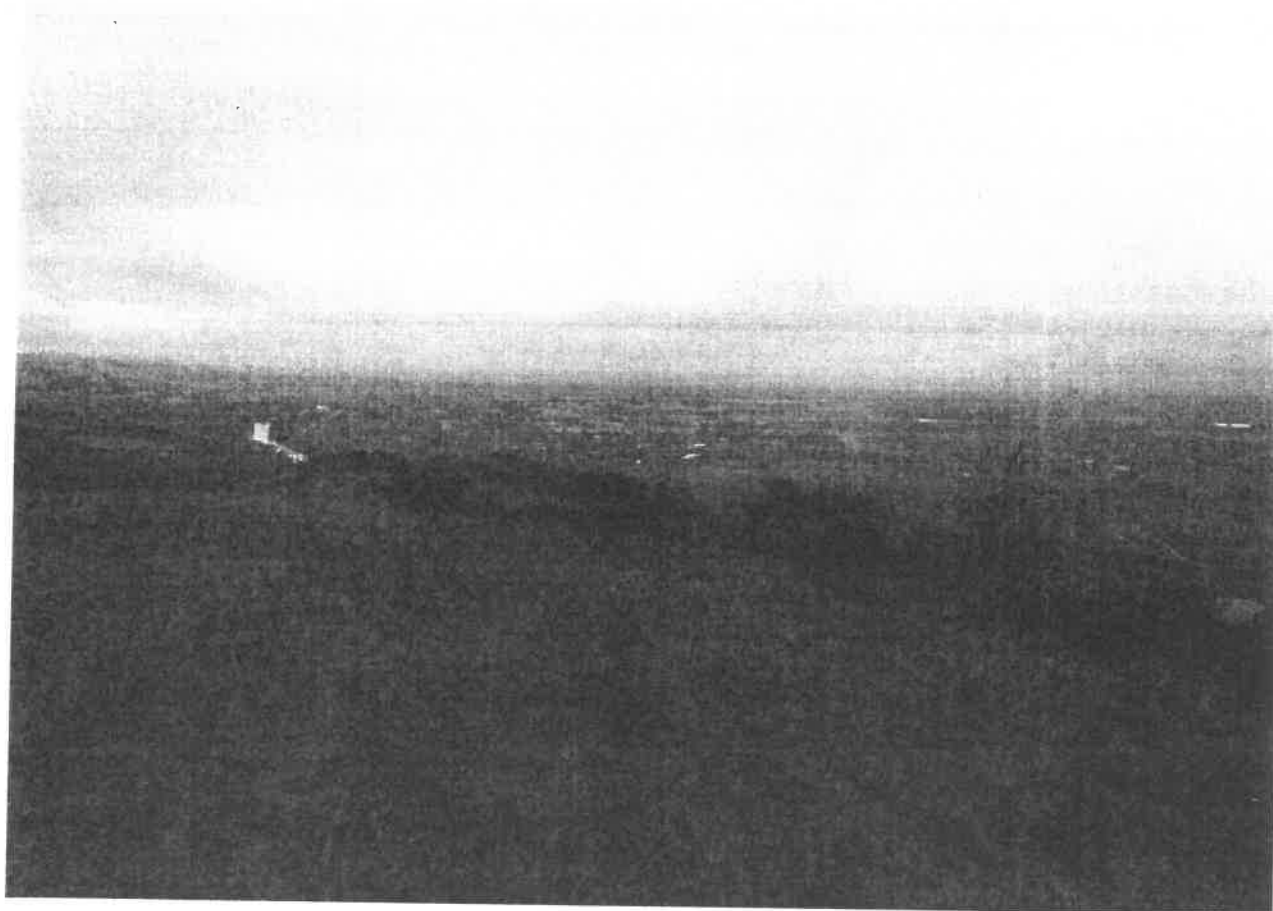
Ing. Mandache Sorina Alexa



Nr. 11/ 12.12.2021

RAPORT DE EVALUARE:

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



Beneficiar: MUNICIPIUL FAGARAS

Data raport: 12.12.2021

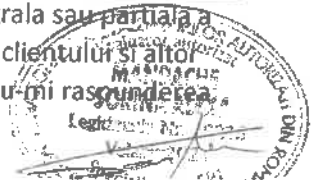
Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa

Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226



CUPRINS

I.	INTRODUCERE	5
I.1.	SINTEZA RAPORTULUI	5
I.2.	CERTIFICARE	6
II.	TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	7
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7	
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	7	
IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT	8	
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT	11	
TIPUL VALORII:	11	
DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI	11	
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	11	
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE	12	
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13	
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	14	
DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	15	
DESCRIEREA RAPORTULUI	15	
MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA	15	
III.	PREZENTAREA DATELOR	15
III.1.	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
III.2.	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	17
III.3.	DESCRIEREA TERENURILOR	17
III.4.	IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE	18
III.5.	ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	18
III.6.	DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE	18
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
IV.1.	ANALIZA CERERII	19
IV.2.	ANALIZA OFERTEI	20
IV.3.	ANALIZA ECHILIBRULUI	21
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	22
VI.	VALOAREA DE DESPAGUBIRE CONFORM EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE cnp brasov SI covasna	24
VII.	ESTIMAREA DAUNELOR	26



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



I. **INTRODUCERE**

I.1. **SINTEZA RAPORTULUI**

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

Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii a 9 terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul II, judetul Brasov.

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

Raportul de evaluare s-a intocmit avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca baza de calcul „Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brasov si Covasna, 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 9 terenuri ce urmeaza a fi expropriate in cadrul lucrarii de utilitate publica denumita „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” – tronsonul II, este de **11.342,92 lei, respectiv 2.291,96 euro la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.**



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:

12.12.2021

Semnatura

ing. Mandache Sorina Alexa



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

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

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

Informatiile 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.

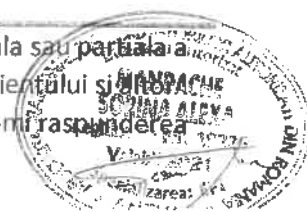
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

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



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

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatile supuse evaluarii reprezinta 9 terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din judetul Brasov, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala(mp)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Tarla	Parcela	Pozitiile fata de localitate	Suprafata de expropriat(mp)	Domeniu Public/Privat
1	1	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	590	drum	106787	-	106787	-	-	Intravilan	590	Public
2	2	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	3831	drum	105692	-	105692	-	-	Extravilan	3831	Public
3	3	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	2427	drum	106786	-	106786	-	-	Intravilan	2427	Public
4	4	Brasov	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	3600	arabil	-	-	-	56	A 686/4	Extravilan	544	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CORSATEA CORNEL	10000	arabil	-	-	-	56	A 685/2	Extravilan	1426	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIOREL	9600	arabil	-	-	-	15	A 696/1	Extravilan	1999	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	drum	-	DE 696/45	-	15	DE 696/45	Extravilan	27	Public
8	8	Brasov	Fagaras	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	12384	ape statatoare	-	2265/1/1, 2265/2/1	105201	-	-	Extravilan	663	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	MANDREA MARIOARA, LUDU ELENA	7500	arabil	-	-	-	15	A 696/16	Extravilan	178	Privat
TOTAL													11685	



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

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT

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

TIPUL VALORII:

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

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

DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

DATA EVALUARII: 10.12.2021

DATA INSPECTIEI: 10.12.2021

DATA RAPORTULUI: 12.12.2021

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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



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

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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



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

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

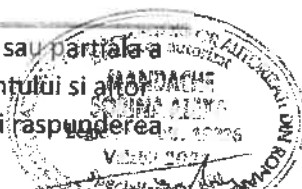
*(*3)-SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii.*

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

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

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

Evaluatorul a examinat documentele cadastrale si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului; locatia indicata si limitele 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 „Ape statatoare”.***

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

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

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

DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

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

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





Amplasamentul studiat apartine geomorfologic Depresiunii 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 concludiza ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati, localitatea reprezinta pentru acestia un interes mediu-ridicat.

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

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

III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Tronsonul II al Ocolitorii Municipiului Fagaras are o lungime de aproximativ 400 ml.

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

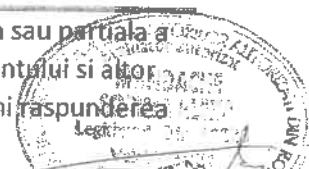
Suprafata totala de teren a tronsonului II este de: 11685 mp

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

III.3. DESCRIEREA TERENURILOR

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

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



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

Nu este cazul.

III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

In anii 70, apele Oltului au devenit o problema pentru cei care locuiau in zona, in urma inundatiilor, Aurel Dragus a fost cel care a initiat si a realizat o petitie prin care a strans mii de 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.

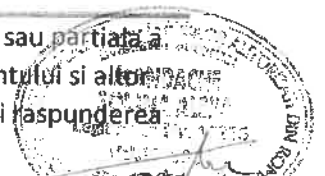
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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 pieti eficiente. Ca orice piata libera, piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor, in achizitionarea imobilelor, privite ca investitii de durata depinzand de un numar mare de factori, incepand cu valoarea medie si stabilitatea veniturilor populatiei, pana la rata dobanzilor sau marimea avansului de plata.

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

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

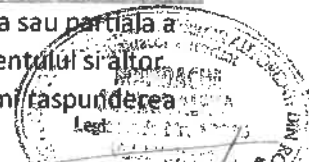
Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

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

IV.1. ANALIZA CERERII

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

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere dar exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumparare de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in special de persoane fizice cat si de persoane juridice interesati de inchirierea de proprietati similare celei analizate.



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

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

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

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

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

IV.2. ANALIZA OFERTEI

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

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

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

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

Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe 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.

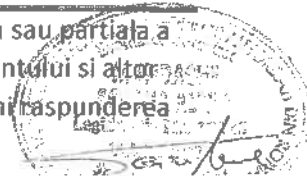
Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

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

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

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

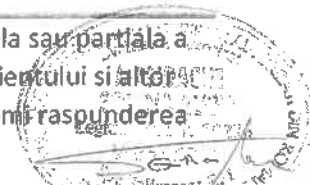
Cea mai buna utilizarea este definita ca: „Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta 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



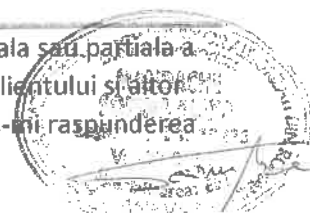
fi pastrat ca investitie. Presupunem ca terenul este liber, putand fi eliberat prin demolarea constructiilor. Data fiind localizarea, se stabileste cea mai buna utilizarea a terenului liber.

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 avand categoria de folosinta „arabil”, avand in vedere dimensiunile imobilelor in cauza, forma acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de proprietate imobiliara agricola.

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

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



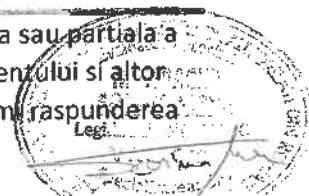
Criterii ce definesc CMBU	Utilizari alternative	
	Agricola	Drum
Permisibila legal	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.	Proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale
Fizic posibila	-	Localizarea,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

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

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

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

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



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

Anexa nr.145

VALORI MINIME ALE TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL JUDEȚULUI BRAȘOV

Zona/Localitatea	Teren extravilan agricol (lei/mp)		
	Arabil (lei/mp)	Fâneasă/Pășune (lei/mp)	Livada/Vie (pianțatie 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	1,08	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 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.



VII. ESTIMAREA DAUNELOR

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

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

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

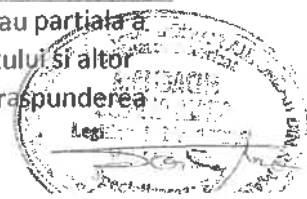
In caz de triangulare sau de creare de parcele a caror suprafata si localizare raman functionale pentru operatiile de la ferma, dauna este calculata prin raportare la dificultatile legate de operatiunile pentru culturi si la o scadere a valorii terenului, daca este cazul.

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. Crl.	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Taria	Parcela	Categoria de folosinta	Nr. Cad.	CF	Suprafata totala(mp)	Suprafata de expropriat(mp)	Zona Valortica	Valoare/imp conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Valoare teren conf. expertiza CNP Brasov (lei)	Dauna %	Dauna (lei)	Valoare despagubire teren cf. Legii 255/2010 (lei)	
1	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	drum	106787	106787	590	590	Intravilan/neagricol	0.34	200.61	18%	36.11	296.72	
2	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	drum	105692	105692	3831	3831	Extravilan/neagricol	0.34	1302.69	18%	234.48	1537.18	
3	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	-	-	drum	106786	106786	2427	2427	Intravilan/neagricol	0.34	825.18	18%	148.53	973.71	
4	Fagaras	CORSATEA OCTAVIAN, CORSATEA GHEORGHE, POP AUGUSTIN, POP MONICA, POP CATALIN, POP ADRIAN, POP METEA CARMEN	56	A685/4	arabil	-	-	3600	544	Extravilan/arabil	1.70	924.80	18%	166.46	1091.26	
5	Fagaras	CORSATEA CORNEL	56	A685/2	arabil	-	-	10000	1426	Extravilan/arabil	1.70	2424.01	18%	436.32	2860.34	
6	Fagaras	ZAMFIR NICOLAE, RECEAN GHEORGHE, SUSU MARIA, RECEAN VIOREL	15	A 696/1	arabil	-	-	9600	1999	Extravilan/arabil	1.70	3397.94	18%	611.63	4009.57	
7	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	15	DE 696/45	drum	-	-	-	27	Extravilan/neagricol	0.34	9.25	18%	1.66	10.91	
8	Fagaras	TAFLAN NICULETA, TAFLAN BOGDAN CLAUDIU	-	2265/1/1, 2265/2/1	ape statatoare	-	105201	12384	663	Extravilan/neagricol	0.34	225.42	18%	40.58	266.00	
9	Fagaras	MANDREA MARIOARA, LUDU ELENA	15	A 696/16	arabil	-	-	7500	178	Extravilan/arabil	1.70	302.74	18%	54.49	357.23	
TOTAL														11685	1730.28	11342.92



VIII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii a 9 terenuri situate in extravilanul si intravilanul Municipiului Fagaras din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul II, judetul Brasov.

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

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

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

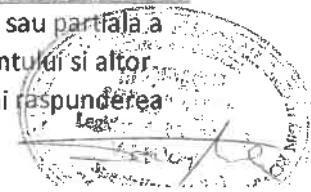
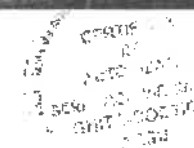
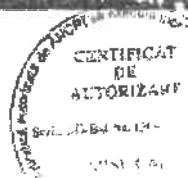
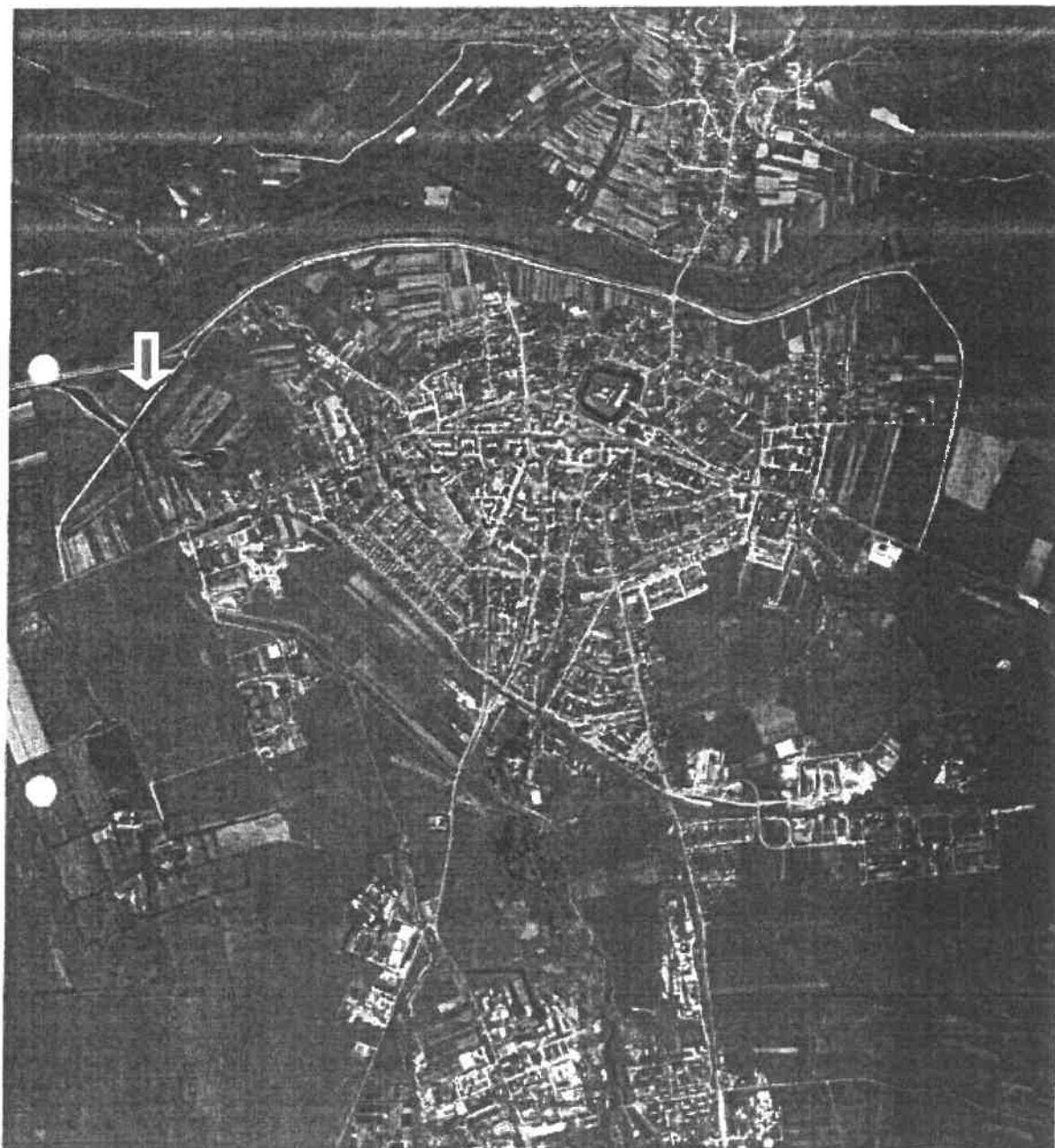
Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor- editia 2020.

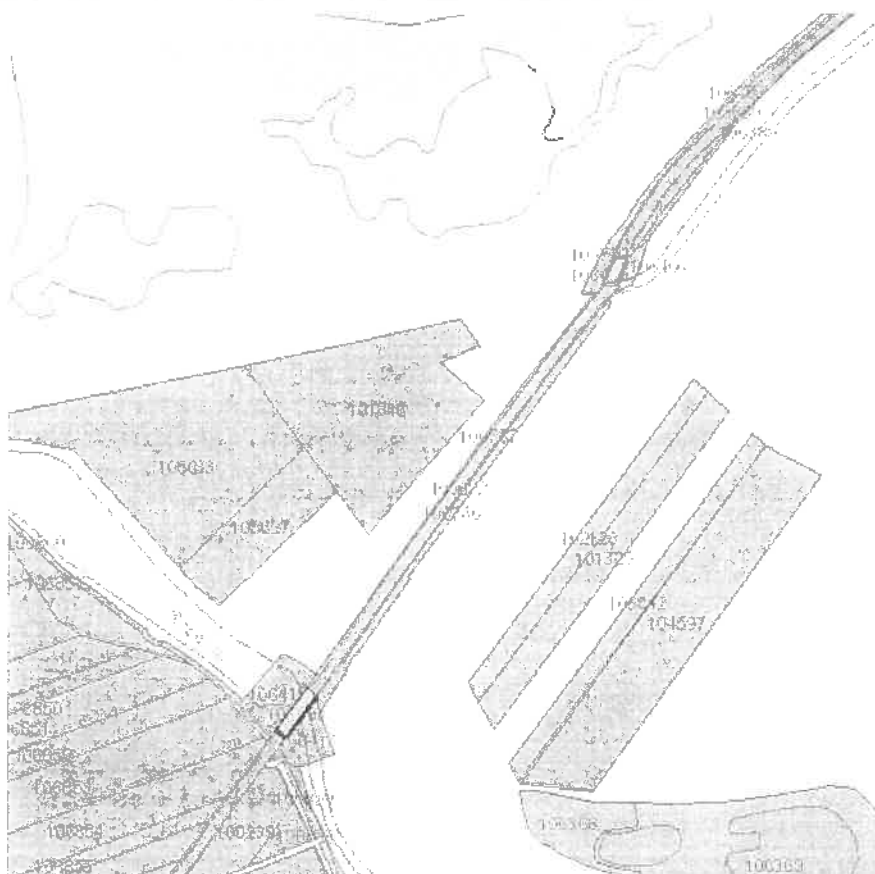
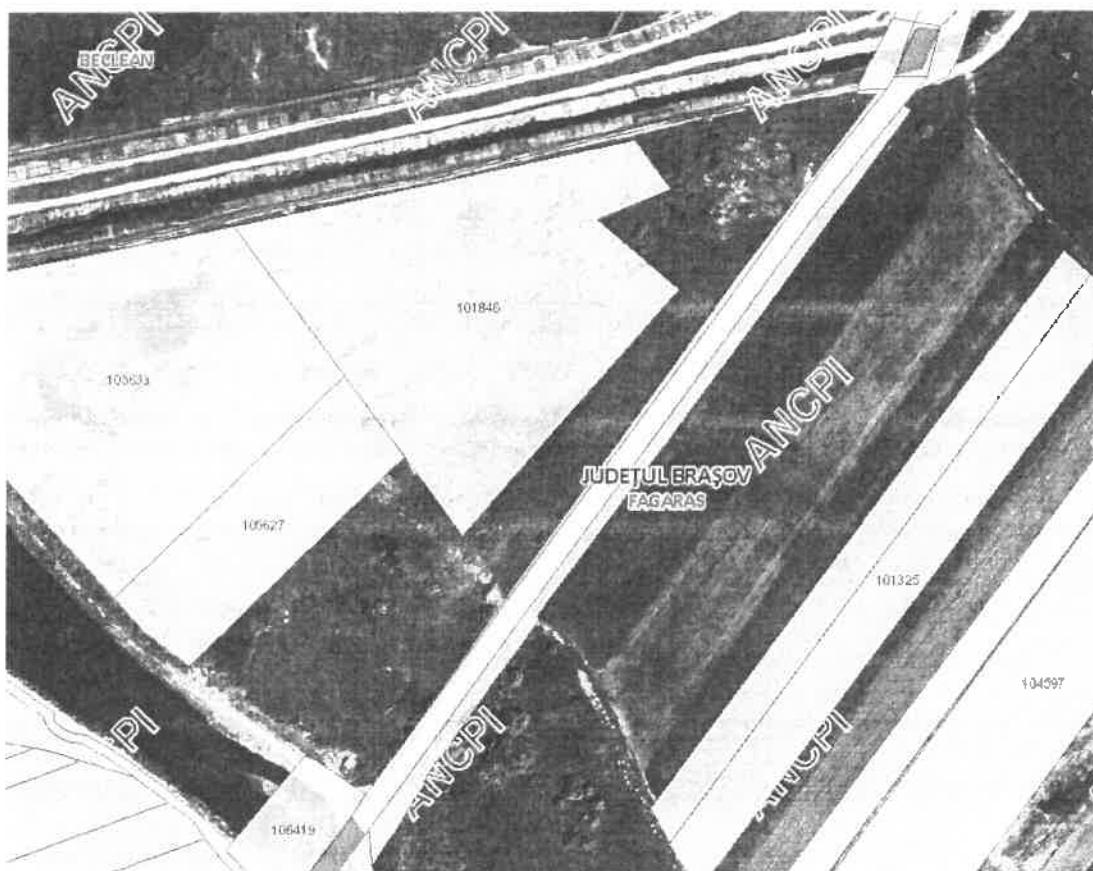


ANEXE

ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI

INCADRARE IN ZONA





ANEXA 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA

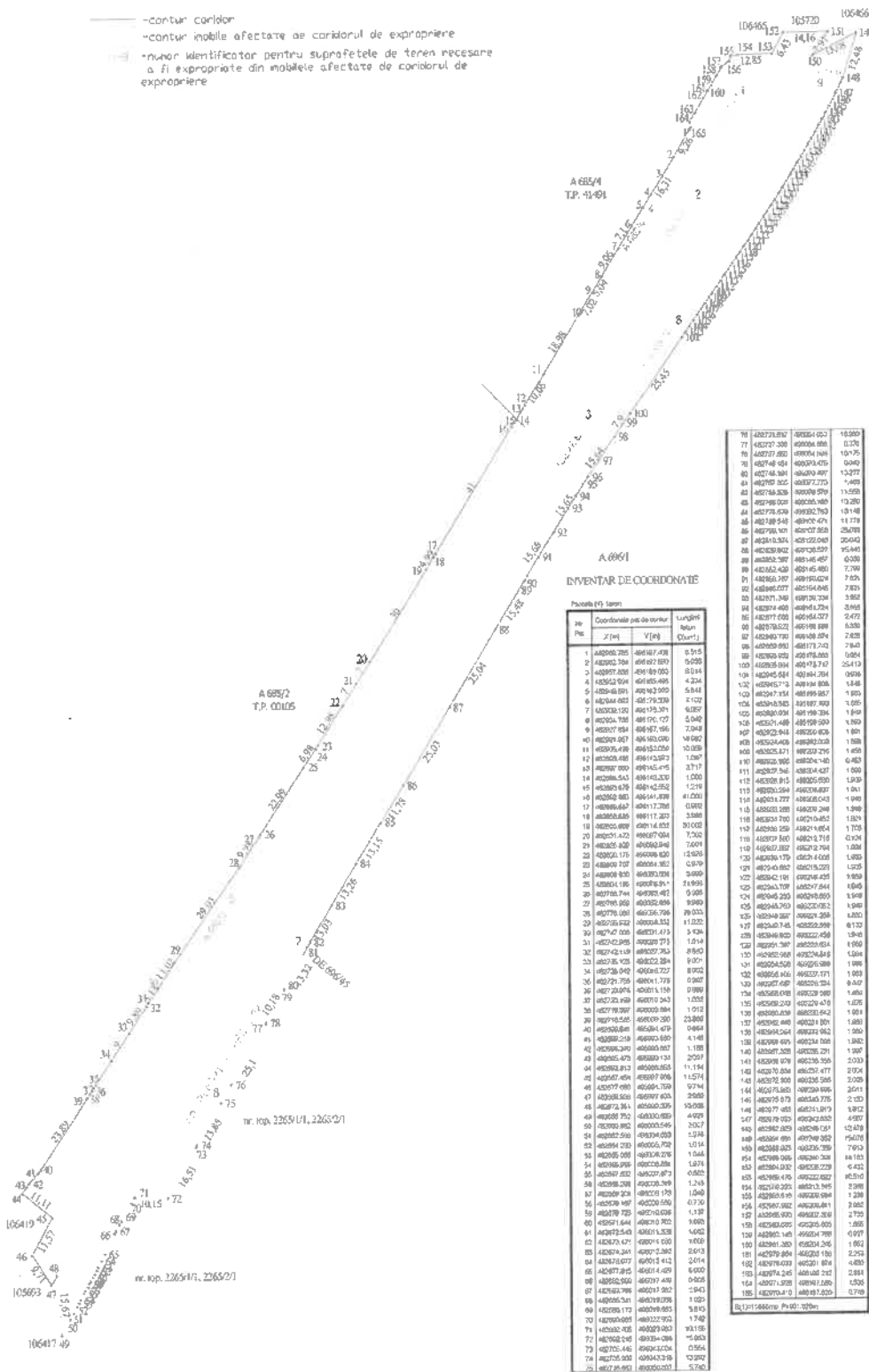
PLAN TOPOGRAFIC

Coridor de expropriere pentru proiectul:
 "Centura Municipiului Fagares" - tronson 2
 Suprafata totala expropriata 11685 mp

Scara 1 : 1000

LEGENDA:

- contur coridor
- contur mobile afectate de coridorul de expropriere
- numar identificator pentru suprafetele de teren necesare a fi expropriate din mobilele afectate de coridorul de expropriere



INVENTAR DE COORDONATE

Punctele (P) teren		
No	Coordonate punct de cotur	Longhitudine
Pn	X [m]	Y [m]
1	48995.785	48487.478
2	48992.704	48487.670
3	48997.038	48489.000
4	48992.594	48485.486
5	48948.591	48483.200
6	48934.882	48479.339
7	48932.151	48475.371
8	48920.788	48471.127
9	48927.984	48467.196
10	48929.487	48463.090
11	48935.498	48452.256
12	48938.488	48444.297
13	48939.000	48445.175
14	48938.543	48445.330
15	48938.478	48442.352
16	48938.485	48444.288
17	48938.667	48441.286
18	48938.685	48441.287
19	48938.689	48441.282
20	48937.472	48437.004
21	48938.428	48438.048
22	48938.175	48438.820
23	48940.707	48434.882
24	48938.830	48439.206
25	48934.186	48437.811
26	48938.741	48437.482
27	48938.195	48432.886
28	48937.091	48436.798
29	48938.512	48434.512
30	48937.008	48431.413
31	48932.385	48429.713
32	48932.118	48427.763
33	48938.125	48422.384
34	48938.048	48422.727
35	48931.758	48411.739
36	48937.897	48411.158
37	48932.698	48410.343
38	48937.987	48403.884
39	48938.345	48400.380
40	48938.884	48404.479
41	48938.238	48400.887
42	48935.475	48398.131
43	48938.241	48398.853
44	48945.456	48397.996
45	48937.080	48395.759
46	48938.563	48397.603
47	48937.384	48395.355
48	48938.752	48393.085
49	48939.882	48393.546
50	48938.558	48394.003
51	48938.231	48395.752
52	48938.088	48394.276
53	48938.898	48392.286
54	48937.852	48392.877
55	48938.288	48392.349
56	48937.887	48391.181
57	48937.785	48392.036
58	48937.543	48391.328
59	48937.421	48391.100
60	48937.241	48390.285
61	48937.077	48391.412
62	48937.895	48391.429
63	48938.563	48391.400
64	48938.788	48391.982
65	48938.541	48391.028
66	48938.171	48390.885
67	48938.428	48391.763
68	48938.241	48391.086
69	48937.442	48391.576
70	48938.588	48394.378
71	48938.881	48395.021

76	48971.870	48934.102	10390
77	48977.388	48934.888	11376
78	48977.888	48934.188	10775
79	48974.824	48933.075	9040
80	48974.381	48929.497	13277
81	48979.187	48937.273	1449
82	48978.838	48938.579	11558
83	48979.000	48935.185	13280
84	48975.538	48935.763	8148
85	48978.548	48939.471	11774
86	48979.181	48937.858	28071
87	48978.538	48932.048	26043
88	48938.882	48932.557	95441
89	48938.387	48934.457	6330
90	48938.428	48934.480	2789
91	48938.787	48935.024	7521
92	48938.777	48934.048	7831
93	48937.748	48935.284	3882
94	48937.488	48934.284	3565
95	48937.688	48934.377	2472
96	48938.777	48938.888	5389
97	48939.888	48939.884	7423
98	48939.888	48937.743	7843
99	48939.888	48938.888	1084
100	48939.888	48935.737	25413
101	48939.888	48934.784	9636
102	48939.888	48939.888	1848
103	48939.888	48939.888	1801
104	48939.888	48939.888	1801
105	48939.888	48939.888	1801
106	48939.888	48939.888	1801
107	48939.888	48939.888	1801
108	48939.888	48939.888	1801
109	48939.888	48939.888	1801
110	48939.888	48939.888	1801
111	48939.888	48939.888	1801
112	48939.888	48939.888	1801
113	48939.888	48939.888	1801
114	48939.888	48939.888	1801
115	48939.888	48939.888	1801
116	48939.888	48939.888	1801
117	48939.888	48939.888	1801
118	48939.888	48939.888	1801
119	48939.888	48939.888	1801
120	48939.888	48939.888	1801
121	48939.888	48939.888	1801
122	48939.888	48939.888	1801
123	48939.888	48939.888	1801
124	48939.888	48939.888	1801
125	48939.888	48939.888	1801
126	48939.888	48939.888	1801
127	48939.888	48939.888	1801
128	48939.888	48939.888	1801
129	48939.888	48939.888	1801
130	48939.888	48939.888	1801
131	48939.888	48939.888	1801
132	48939.888	48939.888	1801
133	48939.888	48939.888	1801
134	48939.888	48939.888	1801
135	48939.888	48939.888	1801
136	48939.888	48939.888	1801
137	48939.888	48939.888	1801
138	48939.888	48939.888	1801
139	48939.888	48939.888	1801
140	48939.888	48939.888	1801
141	48939.888	48939.888	1801
142	48939.888	48939.888	1801
143	48939.888	48939.888	1801
144	48939.888	48939.888	1801
145	48939.888	48939.888	1801
146	48939.888	48939.888	1801
147	48939.888	48939.888	1801
148	48939.888	48939.888	1801
149	48939.888	48939.888	1801
150	48939.888	48939.888	1801
151	48939.888	48939.888	1801
152	48939.888	48939.888	1801
153	48939.888	48939.888	1801
154	48939.888	48939.888	1801
155	48939.888	48939.888	1801
156	48939.888	48939.888	1801
157	48939.888	48939.888	1801
158	48939.888	48939.888	1801
159	48939.888	48939.888	1801
160	48939.888	48939.888	1801



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



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Strada 34, municipiul Nr. 3, 505200, Tel: 0340 266 211 313 Fax: 0340 266 213 120
Website: www.municipiul-fagaras.ro, Email: info.municipiul-fagaras.ro



Primar,
Nr. 3.447 din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 63 din 16.04.2020
în scopul construirii

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, prin primar GHEORGHE SUCACIU, cu sediul în județul BRAȘOV, municipiul FĂGĂRAȘ, cod poștal 505200, Str. Republicii nr.3, comuna, sat-, telefon/fax.3268-211313, 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/ Fagaras, cad.105720, CF 105693/ Fagaras, cad. 105693 și plan de situație

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: imobil situat în intravilanul și extravilanul localității, Municipiul Făgăraș domeniul public

B 2 I. STATUL ROMÂN, DOMENIUL PUBLIC, înabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege. cota actuală 1/1, Act administrativ nr. 1705, din 29.11.2006, emis de Guvernul României, încheiere 15358 din 23.08.2017

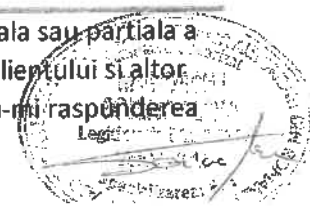
B 3.1. COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A. CIF 16054368, înabulare, drept de concesiune, pe o perioadă de 49 ani, începând cu data semnării contractului, încheiere 15358/12335/12364/15357/15356/15359/12357/12332/12336/12324/15354 din 23.08.2017/19.06.2019/

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 ocolitoare Făgăraș, conform PUG
Nu sunt afectate ariile naturale protejate sau zonele de protecție, ale monumentelor istorice.

3.REGIMUL TEHNIC - drum de interes local, varianta ocolitoare cu înălțăminte rutieră din pământ amestecat cu balast

Pe traseul drumului se află două poduri rutiere unul peste râul Berivoi și unul peste contracanal, precum și un podet casetat la intersecția cu strada Podului.



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



HOTĂRĂREA NR.254
din data de 26 noiembrie 2020

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,
întreținut în ședință ordinară,

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

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

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

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

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

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

Potrivit prevederilor art.129, alin (z), 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- sef și Serviciul Investiții, implementare proiecte și Direcția Buget Finante.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA**



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



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

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 sef
 - 1 ex Direcția Buget Finante

Cod: F-50





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	8.544.700,31	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

