

12



ROMANIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



# MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

## PROIECT

HOTARARE NR. \_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

privind angajarea unui avocat care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinara

Analizând Expunerea de motive a primarului Municipiului Fagaras nr.1440/1/15.01.2020, Raportul de specialitate nr. 1440/15.01.2020, prin care se propune angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Consiliului Local Făgăraș în Dosarul nr. 4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov, pârât Popa Ovidiu Nicolae, dosarul având ca obiect anularea HCL nr.309/2017 privind stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafața de 914 mp și stabilirea pretului terenului printr-o expertiza judiciara.

- prevederile art. I. alin. (2) din OUG nr. 26/2012, privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative;
- prevederile art.109 alin.(3) coroborat cu art.154 alin.(6) și cele ale 129 alin.(14), din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ
- ținând seama de prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local, respectiv: .....

În temeiul art. 139 alin.(3), lit.c și art. 243 alin.(1), lit.a din din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ .

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** - (1) Se aprobă angajarea unui avocat în persoana d-nei GHEORGHE CRISTINA, care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov, pârât Popa Ovidiu Nicolae, dosarul având ca obiect anularea HCL nr.309/2017 privind stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafața de 914 mp și stabilirea pretului terenului printr-o expertiza judiciara.

(2) Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brașov precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Făgăraș, redactarea și depunerea întâmpinării fiind efectuate în termen procedural.

(3) Onorariul apărătorului ales este de 9000 lei fără TVA se va achita și în 2 tranșe după cum urmează : 50% din onorariu se va achita în termen 15 zile de la data fixată de instanța ca fiind primul termen de judecată, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii și 50% cu 5 zile înainte de termenul la care părțile apreciază că vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel încât onorariul să poată fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecată.

**Art.2.** Cheltuielile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al Municipiului Făgăraș de la cap 51.02, titlul 20, art 20.01.09.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș prin avocatul desemnat pentru reprezentare în instanța și Direcția Buget Finanțe.

Inițiator  
Primar  
GHEORGHE SUCACIU

Vizat de legalitate  
Secretarul General al Municipiului  
LAURA ELENA GIUNCA



Nr. 1440 /15.01.2020

Repartizat pentru avizare  
la comisia \_\_\_\_\_

AVIZAT PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

Raport de specialitate la Proiectul de hotarare al Consiliului local

privind angajarea unui avocat care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Prin actiunea ce formează obiectul dosarului 4483/62/2019 dl Popa Ovidiu Nicolae solicită anularea HCL nr.309/2017 privind stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafața de 914 mp și stabilirea pretului terenului printr-o expertiza judiciara.

Prin referatul nr. 75811/23.12.2019 s-a propus angajarea dnei av. Cristina Gheorghe pentru reprezentarea Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov, având în vedere că întâmpinarea trebuia depusă până la data de 05.01.2020, proiectul HCL urmând a fi întocmit în luna ianuarie 2020 la prima ședință a Consiliului Local.

Dna avocat a redactat si depus intampinarea in termenul procedural.

Conform prevederilor art.1 alin.(2), lit. b) din OUG 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, modificată și completată, autoritățile administrației publice locale pot achiziționa servicii juridice de reprezentare numai cu aprobarea consiliului local.

Potrivit art.109 alin 3 din din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ primarul poate împuternici un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Având în vedere art. 129 alin 14 din OUG nr.57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central, respectiv consiliul local îndeplinește orice alte atribuții stabilite prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 119 alin 4 din Hotărârea nr. 64 din 3 decembrie 2011, actualizată, privind adoptarea Statutului profesiei de avocat, prin contract, părțile pot stabili limitele răspunderii avocatului. pentru prejudicii cauzate prin erori profesionale săvârșite de avocat/ asigurat în perioada de valabilitate a poliței de asigurare de răspundere profesională Clauzele de exonerare totală de răspundere profesională sunt socotite nescrise. iar potrivit art.127 alin. 1 pentru activitatea sa profesională avocatul are dreptul la onorariu și la acoperirea tuturor cheltuielilor făcute în interesul clientului său.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brasov, precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Fagaras.

Conform ofertei nr.1439/15.01.2020 trimisa de dna av Cristina Gheorghe, onorariul propus pentru apărarea Municipiului Fagaras la Tribunalul Brasov este de 9000 lei plus TVA și se va achita și in 2 tranșe după cum urmează : 50% din onorariu se va achita in termen 15 zile de la data fixată de instanța ca fiind primul termen de judecată, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii și 50% cu 5 zile înainte de termenul la care părțile apreciaza că vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel încât onorariul să poată fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecată.

În raport cu dificultatea, amploarea, durata natura, cazului și importanța intereselor în cauză solicităm aprobarea angajării unui avocat care sa reprezinte Municipiul Fagaras.

Dupa avizarea de catre comisiile de specialitate, proiectul de hotarare insotit de referatul de aprobare, raportul de specialitate al compartimentului de resort si avizul comisiilor respective va fi prezentat spre dezbateri si aprobare Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

Nr. Crt.	Nume/Prenume	Functia	Data	Semnatura
1	Adrian Gavrilă	Consilier juridic	15.01.2020	



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



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

Nr. 1440/1/15.01.2020

REFERAT DE APROBARE

privind angajarea unui avocat care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brașov

Prin actiunea ce formează obiectul dosarului 4483/62/2019 dl Popa Ovidiu Nicolae solicită anularea HCL nr.309/2017 privind stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafața de 914 mp și stabilirea pretului terenului printr-o expertiza judiciară.

Prin referatul nr. 75811/23.12.2019 s-a propus angajarea dnei av. Cristina Gheorghe pentru reprezentarea Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brașov, având în vedere că întâmpinarea trebuia depusă până la data de 05.01.2020, proiectul HCL urmând a fi întocmit în luna ianuarie 2020 la prima ședință a Consiliului Local.

Dna avocat a redactat și depus întâmpinarea în termenul procedural.

Conform prevederilor art.1 alin.(2), lit. b) din OUG 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, modificată și completată, autoritățile administrației publice locale pot achiziționa servicii juridice de reprezentare numai cu aprobarea consiliului local.

Potrivit art.109 alin 3 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ primarul poate împuternici un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Având în vedere art. 129 alin 14 din OUG nr.57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central, respectiv consiliul local îndeplinește orice alte atribuții stabilite prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 119 alin 4 din Hotărârea nr. 64 din 3 decembrie 2011, actualizată, privind adoptarea Statutului profesiei de avocat, prin contract, părțile pot stabili limitele răspunderii avocatului, pentru prejudicii cauzate prin erori profesionale săvârșite de avocat/ asigurat în perioada de valabilitate a poliței de asigurare de răspundere profesională Clauzele de exonerare totală de răspundere profesională sunt socotite nescrise, iar potrivit art.127 alin. 1 pentru activitatea sa profesională avocatul are dreptul la onorariu și la acoperirea tuturor cheltuielilor făcute în interesul clientului său.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brașov, precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Făgăraș.

Conform ofertei nr.1439/15.01.2020 trimisă de dna av Cristina Gheorghe, onorariul propus pentru apărarea Municipiului Făgăraș la Tribunalul Brașov este de 9000 lei plus TVA și se va achita și în 2 tranșe după cum urmează : 50% din onorariu se va achita în termen 15 zile de la data fixată de instanța ca fiind primul termen de judecată, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii și 50% cu 5 zile înainte de termenul la care părțile apreciază că vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel încât onorariul să poată fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecată.

Primar  
Gheorghe Sucaciu

1439

15 01 2020

Uniunea Nationala a Barourilor din Romania - BAROUL BRASOV  
**Cabinet de Avocat "CRISTINA GHEORGHE"**  
Codlea, str. Lunga bl. 19 A, ap. 3 judetul Brasov Tel: 0268-254009  
Brasov, Bd. Iuliu Maniu nr. 64 A, ap. 3 Tel: 0268-547225 Fax: 0268-547223  
GSM 0722-765677 - adresa e-mail [avocat.gheorghe@yahoo.com](mailto:avocat.gheorghe@yahoo.com)

Catre: MUNICIPIUL FAGARAS  
Str. Republicii nr. 3 judetul Brasov

Subsemnata avocat Cristina GHEORGHE, titular al Cabinetului de Avocat "Cristina Gheorghe", avand sediul in Codlea str. Lunga bl. 19 A, ap 1 si birou de lucru in Brasov, bd. Iuliu Maniu bl. 64A, ap. 3. judetul Brasov, transmit prezenta

#### OFERTA DE PRET

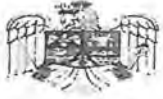
In vederea incheierii contractului de asistenta juridica vizand formularea si sustinerea apararilor in fata tribunalului Brasov in **dosarul civil nr. 4483/62/2019, avand ca obiect actiune in anularea hotararii privind stabilirea cuantumului despagubirilor pentru terenul intravilan situat in Fagaras, inscris in CF 100533 Fagaras nr. cad. 585 (reclamant Popa Ovidiu-Nicolae).**

**Onorariul propus de noi pentru redactarea si transmiterea intampinarii, formularea si sustinerea apararilor, inclusiv administrare de probe, in fata Tribunalului Brasov este de 9.000 lei + TVA.**

Va multumim pentru ca ati ales cabinetul nostru si va asiguram de intreaga noastra disponibilitate profesionala.

20.12.2019

Cu consideratie,  
Av Cristina GHEORGHE



Nr.75811/23.12.2019

AVIZAT PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU



Referat

privind angajarea unui avocat care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș în Dosar nr.4483/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Prin actiunea ce formează obiectul dosarului 4483/62/2019 dl Popa Ovidiu Nicolae solicită anularea HCL nr.309/2017 privind stabilirea quantumului despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafața de 914 mp și stabilirea pretului terenului printr-o expertiza judiciara.

Conform prevederilor art.1 alin.(2), lit. b) din OUG 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative publicitate și propagandă autoritățile administrației publice locale pot achiziționa servicii juridice de reprezentare numai cu aprobarea consiliului local.

Potrivit art.109 alin 3 din din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ primarul poate împuternici un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brasov, precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Fagaras.

În raport cu dificultatea, amploarea, durata natura, cazului și importanța intereselor în cauză solicităm aprobarea angajării unui avocat care sa reprezinte Municipiul Fagaras.

Menționăm că în cauzele având același obiect (Dosar 2533/62/2018- Opris Lucian, Dosar 2532/62/2018 – Bujor Ioan, Dosar 2476/62/2018- Gontea Florin) a fost desemnată ca apărător dna av Gheorghe Cristina.

De acord,

Nr. Crt.	Nume Prenume	Functia	Data	Semnatura
1	Adrian Gavrilă	Consilier juridic	23.12.2019	

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL BRAȘOV  
B-dul 15 Noiembrie nr. 45  
BRAȘOV  
SECȚIA I CIVILĂ

MUNICIPIUL FAGĂRAȘ  
Nr. 758/1  
Ziua 11 Luna 12 Anul 2019

Destinatar:  
MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, PRIN  
PRIMAR SUCACIU GHEORGHE  
com. CU DOM.ALES LA  
CAB.AV.DRĂGHICI GABRIEL CRISTI,  
STR. REPUBLICII, nr. 3, județul  
BRAȘOV

DOSARUL NR. 4483/62/2019

Materia: Civil  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: anulare act  
Compleat: CivD1

## Comunicare Adresă

emisă la 6 decembrie 2019

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Pârât**, vă comunicăm că în termen de 25 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții**<sup>1</sup>, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul;
- excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- semnătura.

Nota: + cerere principală și acte anexate!

<sup>1</sup>) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței  
(ștampila)



Semnătura greșierului,



U.N.B.R. –BAROUL BRAŞOV

CABINET DE AVOCAT DRAGHICI GABRIEL – CRISTIAN

Avocat DRAGHICI GABRIEL CRISTIAN  
Fagaras, jud.Brasov  
B-dul Unirii, bl.15, Sc.A, Ap.1  
Tel/fax: 0268 – 211828  
Mobil: 0744 - 332814

Aut.-Dec.nr.45/06.05.1998  
CIF 19578596  
B.C.R. Făgăraş  
Cont IBAN RO41RNCB0055006930160001

---

## CĂTRE TRIBUNALUL BRAŞOV

Subsemnatul Popa Ovidiu-Nicolae, CNP 1710509032421, domiciliat în municipiul Făgăraş, strada Dr. Ioan Şenchea, nr. 12, judeţul Braşov, reprezentat convenţional de avocat Drăghici Gabriel Cristian, cu sediul procesual ales la cabinet de avocatură situat în mun. Făgăraş, Bulevardul Unirii, bl. 15, sc. A, ap. 1, judeţul Braşov, în temeiul dispozițiilor Legii 255/2010, HG 53/2011, art. 44 din Constituție, Legea 33/1994 formulăm:

### CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

În contradictoriu cu Municipiul Făgăraş, reprezentant legal prin primar Sucaciu Gheorghe, cu sediul în municipiul Făgăraş, strada Republicii, nr. 3, judeţul Braşov, prin care solicităm:

- anularea hotărârii privind stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru terenul intravilan situat în situat în Făgăraş, în suprafaţă de 914 mp, înscris în CF nr. 100533 Făgăraş nr. cad. 585

- stabilirea justei despăgubiri pentru terenul intravilan situat în situat în Făgăraș, în suprafață de 914 mp, înscris în CF nr. 100533 Făgăraș nr. cad. 585, supus procedurii de expropriere de către pârât

- obligarea pârâtului la acordarea despăgubirilor la valoarea reală, valoare stabilită în urma unei expertize judiciare.

- obligarea la cheltuieli de judecata

În fapt, arătăm că prin Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr. 71/13.03.2018 privind aprobarea procedurii de expropriere a unor imobile s-a hotărât de lansarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 914 mp, înscris în CF 100533 Făgăraș - nr. cad. 585, proprietatea reclamantului Popa Ovidiu.

Prin HCL nr. 309/20.12.2017, Consiliul Local își însușește raportul de evaluare nr. 32/2017, întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilului-teren mai sus menționat.

Urmare a declansării procedurii de expropriere, prin adresa nr. 9313/15.03.2018, reclamantul a fost notificat despre intenția de exproprierea, cu invitația de a se prezenta la sediul expropriatorului în vederea stabilirii justei despăgubiri.

În urma acestei notificări, la data de 04.04.2018, s-a încheiat procesul-verbal înregistrat cu nr. 11394/04.04.2018, în care este consemnat faptul că reclamantul nu a fost de acord cu prețul aprobat.

Ulterior, reclamantul nu a mai avut cunoștință despre demersurile efectuate de expropriator până la data de 19.06.2018 când primește de la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș încheierea din care rezultă că terenul, proprietate personală, a fost întabulat în favoarea Mun. Făgăraș, cu titlu de expropriere.



Rugăm să aveți în vedere că procedura de expropriere s-a făcut chiar și în condițiile în care reclamantul a formulat opoziție față de prețul oferit, iar la momentul transferului proprietății asupra terenului nu se plătiese niciun fel de despăgubire, cu toate că, legea prevede acordarea unei juste și prealabile despăgubiri.

Față de situația prezentată rugăm să aveți în vedere aspectele legale pe care le vom evidenția în cele ce urmează.

Din ansamblul prevederilor Legii nr.255/2010 rezultă că procedura de expropriere parcurge etapele enumerate în art.4 și descrise apoi în art.5 și urm. din acest act normativ.

Astfel, conform art.4 din Legea nr.255/2010, "Etapile procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;

c) transferul dreptului de proprietate;

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere".

Acceptarea sau neacceptarea quantumului despăgubirii de către proprietar sau de titularii altor drepturi reale asupra imobilului supus exproprierii, vizează ultima etapă a procedurii mai-sus amintite.

Astfel, din cuprinsul art.19 alin.1 din Legea nr.255/2010 rezultă că plata despăgubirilor pentru imobilele expropriate se face în baza cererilor adresate de către titularii drepturilor reale, precum și de către orice persoană care justifică un interes legitim.

Hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii se comunică solicitantului, sau după caz, se afișează în extras la sediul consiliului local pe raza căruia se află situat imobilul expropriat și în extras pe pagina proprie de internet a expropriatorului (art.20).

Iar prevederile art.22 alin.1 deschid calea acțiunii în justiție expropriatorului nemulțumit de cuantumul despăgubirilor.

Mai mult decât atât, potrivit Normelor metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (HG 53/2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, la art. 15 alin.(18) se prevede că ” În situația în care persoana îndreptățită nu este de acord cu cuantumul despăgubirii ..., persoana îndreptățită este în drept să se adreseze instanței de judecată în condițiile prevederilor art.21-27 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Astfel, potrivit art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994 „La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.

Raportat la prevederile legale, rezultă că pentru stabilirea prețului real de circulație experții trebuiau să se raporteze la tranzacții concrete cu imobile similare, întrucât numai tranzacțiile finalizate și materializate prin întocmirea contractelor de vânzare cumpărare pot reflecta în mod real prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele.

În speță, la întocmirea raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de P.F.A. Ing. Toma Oțelea nu au fost verificate și identificate nici un fel de tranzacții concrete cu privire la imobile cu caracteristici similare terenului expropriat, ci au fost avute în vedere doar Standardele de Evaluare ANEVAR și ghidurile

metodologice de evaluare, valoarea despăgubirilor fiind calculate în raport de acestea, după aplicarea unor coeficienți de corecție.

Astfel apreciem că expertizele notariale nu reflectă valoarea de piață a imobilelor expropriate, valoare care se impune a fi avută în vedere la stabilirea despăgubirilor prin prisma dispozițiilor legale în materie.

Potrivit raportului de evaluare întocmit, terenul a fost evaluat la suma de 110.063 Ron, echivalentul a 23.764 Eur, respectiv la 120,5 Ron/mp, echivalentul a 26 Eur/mp.

În primul rând, constatăm că, calculul matematic este greșit, raportat la suprafața de 914 mp.

**Astfel  $914 \text{ mp} \times 120,5 \text{ Ron/mp} = 110.137$  și nu  $110.063 \text{ Ron}$ .**

În continuare, la stabilirea quantumului despăgubirilor nu s-a avut în vedere potențialul terenului expropriat, care rezultă din raportul de evaluare, unde se vorbește că segmentul din care face parte imobilul expropriat se adresează dezvoltatorilor imobiliari cu putere de cumpărare peste medie, valoarea terenului în funcție de aceste caracteristici putând atinge valori de tranzacționare de peste 30E/mp, de unde rezultă că terenul ar fi putut face obiectul unei tranzacții, al cărei preț pe mp ar fi fost mai mare decât cel de 26 Eur/mp.

Tot din raportul de evaluare care a stat la baza stabilirii quantumului despăgubirilor rezultă și valoarea de piață a imobilului, fiind vorba de un teren cu caracteristici de construire, aceasta se situează în intervalul 30Eur/mp la 90Eur/mp.

Față de aceste considerente, apreciem că, quantumul despăgubirilor acordate nu reflectă valoarea reală a terenului și nici potențialul de valorificare al acestuia, despăgubirea acordată fiind mult sub valoarea reală de piață a terenului expropriat.

De asemenea, rugăm a se avea în vedere și faptul că imobilul a fost dobândit de către reclamant prin act de adjudecare.

Imobilul a fost grevat de un drept de ipotecă pentru o valoare de 60.000 de Euro, fiind adjudecat de către reclamant în contul creanței.

Practic, la data dobândirii imobilului reclamantul a plătit suma de 60.000 de Euro, sumă pentru care avea înscrisă ipoteca, care nu a fost plătită de buna voie de către debitorul de atunci.

În aceste condiții, prețul real al terenului, preț suportat de către reclamant a fost de 60.000 de Euro.

Astfel, problema care se pune în speță este aceea cum se stabilește prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobile de același fel în unitatea administrativ teritorială, criteriu la care prevederile art. 25 alin.2 din Legea nr. 33/1994 fac trimitere în mod expres, atunci când reglementează asupra calculului cuantumului despăgubirilor care se cuvin expropriatului, aferente imobilului expropriat.

În legătură cu acest aspect, trebuie să evidențiem la început următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art. 44 alin. 3 din Constituția României, nimeni nu poate fi expropriat, decât cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Codul civil dispune, în mod clar și neechivoc, că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreptă și prealabilă despăgubire.

De asemenea, în temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, statul are dreptul să exproprieze bunuri pentru cauză de utilitate publică.

Ceea ce impune art. 1 din Protocolul nr.1, este ca această lipsire de proprietate să fie efectuată numai cu o despăgubire efectivă și rezonabilă, sub aspectul cuantumului, respectiv trebuie să fie făcută cu plata unei compensații corespunzătoare.

Astfel, deposedarea trebuie să fie conformă cu principiile generale ale dreptului internațional, și anume acelea potrivit cărora orice deposedare implică o

obligatie de despăgubire a titularului dreptului de proprietate, iar în stabilirea acestei despăgubiri trebuie avut în vedere principiul proporționalității, respectiv necesitatea efectuării testului echilibrului echitabil.

În aceste condiții, făcând aplicarea considerentelor mai sus enunțate și ale dispozițiilor art. 26 alin.2 din Legea nr. 33/1994, trebuie stabilit care este acea despăgubire dreaptă, efectivă și rezonabilă de care trebuie să beneficieze expropriatul.

Procesul de evaluare este un sistem complex ce conține toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea de piață a imobilului, aceasta din urmă fiind definită în standardele internaționale de evaluare IVS, ca fiind suma estimată pentru o proprietate ce va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv.

Prin urmare, valoarea de piață a imobilului expropriat se impune a fi determinată în raport de toate caracteristicile bunului, ajungându-se la cel mai bun preț ce se poate obține, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț ce se poate obține, în mod rezonabil, de către cumpărător.

Atunci când analizăm sintagma „prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobile de același fel” putem ajunge, fără putință de tăgadă, în mod cert la o singură concluzie: actul normativ special, ce reglementează asupra criteriului de calcul a acestei prime componente a despăgubirii ce se cuvine în cazul exproprierii, a avut în vedere acel preț, rezonabil, normal, comun, firesc, care se obține atunci când tranzacția se desfășoară între un cumpărător și un vânzător prudent și diligent.

Actul normativ nu vorbește de prețul cu care se vând imobile de același fel ci de prețul cu care se vând în mod obișnuit imobile de același fel.

Or, obișnuit înseamnă: rezonabil, normal, comun, firesc iar, în mod rezonabil, atât vânzătorul cât și cumpărătorul încearcă să obțină cel mai bun preț.

Astfel, apreciem că valoarea de piață a imobilului și despăgubirea aferentă se impune a fi determinată în raport de toate caracteristicile bunului prin raportare la amplasamentul acestuia, destinația terenului la momentul achiziției și destinația actuală.

În probațiune solicităm admiterea probei cu înscrisuri:

- Înscrisuri

- efectuarea unei expertize tehnice judiciare de evaluare în condițiile legii

Anexăm:

- împuternicire avocațială
- extras cf nr. 22467/06.12.2016
- extras cf nr. 18157/07.10.2016
- notificare nr. 9313/15.03.2018
- proces-verbal nr.11394/04.04.2018
- HCL nr. 71/13.03.2018
- HCL nr. 309/20.12.2017
- Raport de evaluare nr. 32/2017

Cu respect,





378576

Carte Funciară Nr. 100533 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	22467
Ziua	06
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:11694

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 585	914	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19793 / 24/10/2016	
Act Administrativ nr. Act de Adjudecare dos. ex. nr. 57/2013, din 30/09/2016 emis de Exec. Jud. FRATILA ROXANA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1 / B.4
1) POPA OVIDIU-NICOLAE	
OBSERVATII: cerere nr.22467/06.12.2016 c.f.	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CONFORM CU ORIGINALA

*[Signature]*

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 585	914	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.**

## Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	914	-	-	-	TEREN

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr. 201608793/06-12-2016 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 242, 251P.

Data soluționării,

08-12-2016

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Căpănu Adriana

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

... CU ORIGINALUL





# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

Nr.cerere	18157
Zluta	07
Luna	10
Anul	2016

## A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

### TEREN

Nr. CF vechi: 11694

Adresa: Fagaras

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 585 Top: -	Din acte: 914; Masurata:-	-

## B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
<b>12009 / 02.12.2009</b>			
Act notarial nr. 1623, din 30.11.2009, emis de BNP POPA			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventile, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) CIURARU EMIL, si sotia		
	2) CIURARU ALINA-LUCIA, ca bun comun		

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte	
<b>12009 / 02.12.2009</b>			
Act notarial nr. 1624, din 30.11.2009, emis de BNP Popa Maria Cristina			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 60.000,00 / EUR, interdictie de Instrainare si grevare in favoarea lui:	A1	
	1) POPA OVIDIU- NICOLAE, casatorit		
<b>17352 / 03.09.2013</b>			
Somatie nr. DOS. EX. NR 57/2013, din 02.09.2013, emis de BEJ FRATILA ROXANA, hotarare judecatoreasca nr. INCHEIERE DOS. NR. 4429/226/2013/29-08-2013 emis de JUD. FAGARAS;			
C2	Se notează URMARIREA SILITĂ, formulată la cererea creditorului POPA OVIDIU NICOLAE, pentru recuperarea sumei de 60.000 Euro, reprezentând împrumut nerestituit și 8.185 lei cheltuieli de executare.	A1	
<b>18157 / 07.10.2016</b>			
Act administrativ nr. p.v. de sechestru nr. 8913, din 04.10.2016, emis de DGRFP BRASOV- Serviciul Executari Silite Cazuri Speciale			
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 91.784,00 / LEI, conform art.242 alin.6 din Codul de Procedura Fiscala, datorată de debitorul CIURARU EMIL	A1	
	1) STATUL ROMAN, prin M.F.P. A.N.A.F. DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BRASOV,ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE BRASOV, SERVICIUL EXECUTARI SILITE CAZURI SPECIALE		



## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN

Adresa: Fagaras

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 585 Top: -	-	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	alte	-	Din acte: 914; Masurata:-	-	-	-	TEREN

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar Informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 233,

Data soluționării,  
10/10/2016

Asistent-registraor,  
ADRIANA COJOCARIU

Referent,

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



CONFORM CU ORIGINALUL

MUNICIPIUL FAGARAS

Nr. 71/13.03.2018

Către **POPA OVIDIU-NICOLAE**  
domiciliat în mun. Făgăraș, str. **Dr. Ioan Senechea, nr. 12, jud. Brașov**

**NOTIFICARE**

În conformitate cu art. 8 alin (1) din **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și cu **Notificarea Consiliului Local Făgăraș nr. 71/13.03.2018** privind aprobarea procedurii de expropriere a unor imobile reprezentând terenuri și construcții proprietate privată, care se află în raioanele de exproprieră a lucrărilor de utilitate publică, de interes local "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș" (tronson I) și "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș" (tronson II), va notificăm intenția de expropriere a imobilelor deținute de dumneavoastră prevăzute în Anexa nr. 4 a actului normativ menționat, în vederea realizării lucrării de utilitate publică "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș".


Având în vedere art. 8 alin (2) din **Legea 255/2010** cu modificările și completările ulterioare, aveți obligația să în termen de 15 zile calendaristice de la data notificării să prezentați la sediul Exproprierii Municipality Făgăraș, Str. Republicii nr. 1, jud. Brașov, în vederea stabilirii justei despagubiri pentru imobilele aflate expropriate din Anexa 4.

Termenul de efectuare a imobilului va fi de 30 de zile lucrătoare de la data notificării, conform art. 8 alin (3) din **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Cu dreptăți considerate.

PRIMAR  
**GIORGHE SUCACI**

SECRETAR  
**LAURA ELENA GRINCA**

MUNICIPIUL  
FĂGĂRAȘ

Nr. acte	Data	Semnatura
	15.03.2018	

Nr. 11394/04.04.2018

**PROCES VERBAL**

In data de 4 aprilie 2018, a avut loc la sediul Primariei Municipiului Fagaras o intalnire intre reprezentantii Municipiului Fagaras si d-l Popa Ovidiu-Nicolae in vederea stabilirii justei despagubiri pentru imobilul supus expropriarii din Anexa 4 la Hotararea Consiliului Local Fagaras Fagaras nr. 71/13.03.2018.

**Participanti:**

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Sucaciu Ghentica    | Primar al Municipiului Fagaras          |
| Popa Florina        | Consilier Primaria Municipiului Fagaras |
| Popa Ovidiu-Nicolae | Proprietar imobil teren                 |

Domnul Popa Ovidiu-Nicolae a declarat ca nu este de acord cu pretul aprobat prin Hotararea Consiliului Local Fagaras nr. 71/13.03.2018.

Brepi pentru care s-a intocmit prezentul proces verbal in 2 exemplare, unul pentru fiecare parte.

Sucaciu Ghentica  
Municipiului Fagaras



**HOTĂRÂREA nr.71  
din data de 13 martie 2018**

- privind aprobarea procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri si constructii, proprietate privata , care se afla in coridoarele de expropriere a lucrarilor de utilitate publica, de interes local **"Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș"** (tronson I) si **"Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș"** (tronson II)

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta de îndată,**

Analizand Expunerea de motive nr.8194/1/05.03.2018 prin care Primarul Municipiului Fagaras propune DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE PENTRU TERENURILE SITUATE IN MUNICIPIUL FAGARAS,

Examinand referatul inregistrat sub nr.8194/05.03.2018 al Compartimentului Implementare Proiecte de Finantare;

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;

Avand in vedere H.C.L. 18/31.01.2018 si 32/31.01.2018 privind aprobarea participării Municipiului Făgăraș în calitate de solicitant în cadrul apelurilor de proiecte cu titlul POR/2017/3/3.2/1/7 REGIUNI, POR/2017/3/3.2/1/BI ȘI POR/2017/3/3.2/1/ITI, AXA PRIORITYARĂ 3, PRIORITYEA DE INVESTIȚII 4E, Obiectivul specific 3.2 - Reducerea emisiilor de carbon în zonele urbane bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă finanțat de Programul Operational Regional 2014 -2020, cu obiectivele de investitii **"Modernizare coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș"** si respectiv **"Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș"**,

Avand in vedere H.C.L. 20/31.01.2018 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Studiu de fezabilitate cu elemente de DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții **"Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș"**,

Avand in vedere H.C.L.33/31.01.2018 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Studiu de fezabilitate cu elemente de DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții **"Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș"**,

Avand in vedere HCL 98/29.05.2017 prin care s-a aprobat ca oportuna si de interes local, achizitionarea imobilului – teren intravilan, in suprafata de 280 mp, inscris in CF 104630 Fagaras, situat in Fagaras, fosta strada M. Viteazu, nr. 46, la intersectia B-dul Unirii cu str. M. Viteazu, judetul Brasov, proprietatea d-nei Mihali Marioara Sanda,

Avand in vedere HCL 147/31.07.2017 prin care s-a aprobat ca oportuna si de interes local, achizitionarea imobilului – teren intravilan, in suprafata de 281 mp, inscris in CF 101239.Fagaras fosta strada M. Viteazu, nr. 46, la intersectia B-dul Unirii cu str. M. Viteazu, judetul Brasov, proprietatea d-lui Suciuc Constantin ,

Avand in vedere H.C.L. 259/2017 privind aprobarea participării Municipiului Făgăraș în cadrul apelurilor de proiecte cu numărul POR/2017/3/3.2/1/7 REGIUNI Axa prioritară 3: Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 4e: Promovarea unor strategii cu emisii scăzute de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritorii, în special pentru zonele urbane, inclusiv promovarea mobilității urbane multimodale durabile și a măsurilor de adaptare relevante pentru atenuare, Obiectivul specific 3.2: Reducerea emisiilor de carbon în zonele urbane bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă și pregătirea documentației în vederea accesării finanțării nerambursabile în sensul întocmirii documentațiilor de evaluare a unor imobile,

Avand in vedere H.C.L. 312/2017 privind aprobarea participării Municipiului Făgăraș în cadrul apelurilor de proiecte cu numărul POR/2017/3/3.2/1/7 REGIUNI Axa prioritară 3: Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 4e: Promovarea unor strategii cu emisii scăzute de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritorii, în special pentru zonele urbane, inclusiv promovarea mobilității urbane multimodale durabile și a măsurilor de adaptare relevante pentru atenuare, Obiectivul specific 3.2: Reducerea emisiilor de carbon în zonele urbane bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă și pregătirea documentației în vederea accesării finanțării nerambursabile în sensul întocmirii documentațiilor de evaluare a unor imobile,

Avand in vedere H.C.L. 309/2017 privind însușirea Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma,

Avand in vedere H.C.L. 310/2017 privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea,

Avand in vedere H.C.L. 15/2018 privind aprobarea însușirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea,

Avand in vedere H.C.L. 63/2018 privind modificarea și completarea art. 1 din H.C.L. 308/2017, în sensul însușirii Raportului de evaluare actualizat nr. 16/2017,

Urgenta aprobarii proiectului de hotarare fiind justificata de termenul de depunere a cererilor de finantare la autoritatea finantatoare, si anume 20.03.2018 pentru apelurile de proiecte cu titlul POR/2017/3/3.2/1/7 REGIUNI, POR/2017/3/3.2/1/BI ȘI POR/2017/3/3.2/1/ITI, AXA PRIORITARĂ 3, PRIORITATEA DE INVESTIȚII 4E, Obiectivul specific 3.2 - Reducerea emisiilor de carbon în zonele urbane bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă finanțat de Programul Operational Regional 2014 -2020,

În conformitate cu prevederile art. 36 alin (2) lit b și lit. c alin 4 lit. a alin 5 lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicata, modificata și completata,

În temeiul art. 45 alin 3, art. 115 alin 1 lit. b din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, modificata și completata,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** În actul că indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "**Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș**" au fost aprobați prin H.C.L.nr.20/31.01.2018 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Studiu de fezabilitate cu elemente de DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "**Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș**".

**Art.2.** În actul că indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "**Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș**", au fost aprobați prin H.C.L.nr.33/31.01.2018 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza Studiu de fezabilitate cu elemente de DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "**Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș**".

CONFIRMĂ CU ORIGINALUL



**Art.3.** Se aproba coridoarele de expropriere ale lucrarilor de utilitate publica de interes local dupa cum urmeaza: coridor de expropriere tronson I "Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrată în zona centrală a municipiului Făgăraș", identificat prin Planul de situatie avizat de OCPI Brasov cu nr. 4601/2018 anexa nr. 1 la prezenta hotarare si coridor de expropriere tronson II "Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș", identificat prin Planul de situatie avizat de OCPI Brasov cu nr. 4842/2018 anexa nr. 2 la prezenta hotarare, parte integranta;

**Art.4.** Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, de interes local a imobilului proprietate privata care constituie coridorul de expropriere tronson I "Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrată în zona centrală a municipiului Făgăraș" reprezentand:

- imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 9550 mp, înscris în CF 101665 Făgăraș - nr. top 176/1, 243, 1873/6/1, 1874/6/1, 1877/6/1, 1873/6/2/1, 1874/6/2/1, 1877/6/2/1;

**Art.5.** Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, de interes local a imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere tronson II "Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș" reprezentand:

imobil – teren intravilan situat în Fagaras, în suprafată de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș - nr. cad. 425, top 786/1/2;

imobil – teren intravilan situat în Fagaras, în suprafată de 914 mp, înscris în CF 100533 Făgăraș - nr. cad. 585;

imobil – teren intravilan situat în Fagaras, în suprafată de 281 mp, înscris în CF 101239 Făgăraș - nr. cad. 934, top 1118/1/2/1, 1119/1/2/1, 1120/1/2/1, 1121/2/1/2/1;

imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafată de 280 mp, înscris în CF 104630 Făgăraș - nr. cad. 933, top 1118/1/1/1, 1119/1/1/1, 1120/1/1/1, 1121/2/1/1/1;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 196 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot Ib 1460/1, 1461/1, 1462/2/1;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 27 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot III 1460/3, 1461/3, 1462/2/3;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 44 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot IV 1460/4, 1461/4, 1462/2/4;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 44 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot V 1460/5, 1461/5, 1462/2/5;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 27 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot VI 1460/6, 1461/6, 1462/2/6;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 68 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot VII 1460/7, 1461/7, 1462/2/7;

imobil – teren intravilan si constructii situat în Fagaras, în suprafată de 68 mp, înscris în CF vechi 336 Făgăraș - Lot II 1460/2, 1461/2, 1462/2/2;

imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafată de 235 mp, înscris în CF 100611 Făgăraș - nr. top 1440/1, 1442/2/1;

**Art.6.** Se aproba Lista cuprinzand proprietarii si titularii drepturilor reale ale caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere tronson I "Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrată în zona centrală a Municipiului Făgăraș" precum si valoarea despagubirilor individuale, conform anexei nr. 3 la prezenta, parte integranta;

**Art.7.** Se aproba Lista cuprinzand proprietarii si titularii drepturilor reale ale caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere tronson II "Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș" precum si valoarea despagubirilor individuale, conform anexei nr. 4 la prezenta, parte integranta.

**Art.8.** Se aproba alocarea de la bugetul al Municipiului Fagaras a sumei de 1.052.694,23 lei, suma aprobata prin H.C.L. 310/2017 reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda

proprietarului imobilului care face obiectul art. 4 din prezenta hotarare, proprietar mentionat in anexa nr. 3 reprezentand o suprafata totala de 9.550 mp teren si constructii supuse expropriarii, despăgubiri care se vor achita în termen legal.

**Art.9.** Se aproba alocarea de la bugetul al Municipiului Fagaras a sumei de 1.549.104,23 lei, suma aprobata prin H.C.L. 309/2017, H.C.L., H.C.L. 15/2018 si H.C.L. 63/2018 reprezentand valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor imobilelor care fac obiectul art.5 din prezenta hotarare, proprietari mentionati in anexa nr. 4 la prezenta hotarare pentru cele 12 proprietati reprezentand o suprafata totala de 2.382 mp teren si constructii supuse expropriarii.

**Art.10.** Se constata afectarea lucrarii de utilitate publica de interes local "Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrată în zona centrală a municipiului Făgăraș" prin suprapunerea cu imobilele avand nr. cadastrale 105756, 105926, 105676, 105930, 105929, 105295, 105560, 105931, 105932, 105856, 105680, 105934, 105933, 105724, 105681, 105679, 105939, 105524, 105719 aflate in proprietatea publica a Municipiului si a Statului Roman.

**Art.11.** Se constata afectarea lucrarii de utilitate publica de interes local "Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș" prin suprapunerea cu imobilele avand nr. cadastrale 105295, 105678, 105541, 105537, 105536, 105663, 105677, 105560, 105527, 105538, 105524, 105558, 105528, 105523, 105525 aflate in proprietatea publica a Municipiului si a Statului Roman.

**Art.12** Se aproba inscrierea, dupa perfectarea operatiunilor legale, in noi foi de carte funciara a imobilelor reprezentand coridorul de expropriere tronson I "Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrată în zona centrală a municipiului Făgăraș" si coridorul de expropriere tronson II "Modernizarea si pietonizarea zonei centrale Făgăraș", conform Planurilor de situatie aprobate la art. 1, anexele nr. 2 si nr. 3 la prezenta hotarare, cu categoria de folosinta CC – curti si constructii.

**Art.13.** Se mandateaza Primarul Municipiului Făgăraș pentru emiterea Dispozitiei de expropriere.

**Art.14.** Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se incredinteaza Primarul Municipiului, prin Directia Buget - Finante, Compartiment Implementare proiecte de finantare, Compartiment evidente patrimoniu, pentru comunicare si conformare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
RADU-STELIAN BIZA**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
LAURA ELENA GIUNCA**



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru și o abținere**  
Consilieri in functie -19  
Consilieri prezenti-16

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex. dosarul de ședință
- 1ex. colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar
- 1ex. Compartiment Implementare proiecte de finantare
- 1ex. Directia Buget – Finante
- 1ex. Compartiment evidente patrimoniu, pentru comunicare si conformare.
- 1 ex.Afișare

Cod: F-50

**HOTĂRÂREA nr.309**  
**din data de 20 decembrie 2017**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor – Teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585 și Teren intravilan în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș top 786/1/2 - în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș*"

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

Analizând Referatul cu nr. 38783/19.12.2017 al Compartimentului Implementare Proiecte de Finantare, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma, pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilului teren intravilan, amplasat în Municipiul Făgăraș str. Tabacari, lângă Casa de Cultură, în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și a imobilului teren intravilan, amplasat în Municipiul Făgăraș str. Mihai Viteazu, lângă Casa de Cultură, în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Fagaras top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș*",

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement,

Luând în considerare expunerea de motive a Primarului nr. 38785 din 19.12.2017;

Ținând seama de HCL nr. 259/29.11.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilelor – teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș, nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și teren intravilan, în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Fagaras, top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, amplasate în intravilanul Municipiului Făgăraș într-o zonă a centrului civic al municipiului cu artere de circulație intensă, str.Tăbăcari și str. Mihai Viteazu, ce traversează orașul, lângă Catedrala Ortodoxă - în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș*".

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

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 32/2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilelor – teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și teren intravilan în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, amplasate în Municipiul Făgăraș, str. Tabacari și str. Mihai Viteazu, lângă Casa de Cultură, în scopul achiziționării acestora în cadrul proiectului cu tema de proiectare: "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș", imobil nr. cărui cumpărare s-a aprobat prin HCL nr. 259/20.11.2017

**Art. 2:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Implementare Proiecte de Finantare și Compartimentul Evidență Patrimoniu.

**Art. 3:** Prin grija Secretarului Municipiului, prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectui și adusă la cunoștință publicului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
SUCIU ANDREEA-OANA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNCA**



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru și 0 abțineri**  
Consilieri în funcție - 19  
Consilieri prezenți-17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1 ex. Dosar specialitate
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Compartimentul Implementare Proiecte
- 1 ex. Compartiment Evidență Patrimoniu
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex. Afișare

Cod: F-50

OGN. ONA - GIUNCA  


- ANEXA CAHCLNR 309/2017 -

**P.F.A.Ing.Toma Otelea**

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

Fax :

E-mail : oteleat@yahoo.com

Autorizatia 1733/2003

Legitimafia M.Justitiei : -5189-14417, ANEVAR : 14930 Cont CEC Bv : RO 81CECEBV 0155 RON 0142294

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

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Nr. 32 /2017**



**Obiectiv : Evaluare drepturi de proprietate ale : Terenuri intravilane in suprafata de 914 mp si 198 mp, situate in Fagaras, langa Casa de Cultura, proprietatea lui POPA OVIDIU NICOLAE respectiv OPRIS LUCIAN, OPRIS NICOLETA .**

**Beneficiar : PRIMARIA MUN FAGARAS  
CUI : 4384419**

Exemplar nr. 1  
Contine : 9 pag  
8 anexe 4 planse  
planse foto 5

...ane multimodale durabile și a măsurilor de adaptare relevante pentru atenuare, Obiectivul specific 3.2: Aducerea emisiilor de carbon în zonele urbane bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă, cu proiectele „Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona industrială a municipiului Făgăraș”, „Modernizarea coridorului de mobilitate urbană integrată în zona centrală a municipiului Făgăraș” și „Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș”;

**Art. 2.** Se aprobă ca oportună și de interes local pregătirea documentației necesare accesării finanțării nerambursabile în sensul de întocmire a documentației de evaluare a următoarelor Imobile:

- imobilului – teren intravilan și construcții, situat în Făgăraș, în suprafață de 9.550 mp, înscris în CF nr. 101665 Făgăraș, nr. cadastral -, top: 176/1, 243, 1873/6/1, 1874/6/1, 1877/6/1, 1873/6/2/1, 1874/6/2/1, 1877/6/2/1;

- imobilului – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 914 mp, înscris în CF nr. 100533 Făgăraș, nr. cadastral 585, top: -;

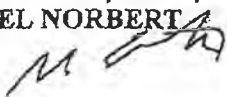
- imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, în suprafață de 198 mp, înscris în CF nr. 102574 Făgăraș, nr. cadastral prov. 425, top: 786/1/2;

- imobilelor – teren intravilan și construcții, situate în Făgăraș, în suprafață de 474 mp, înscrise în CF vechi nr. 336 Făgăraș Lot Ib 1460/1, 1641/1, 1462/2/1; Lot II 1460/2, 1461/2, 1462/2/2; Lot III 1460/3, 1461/3, 1462/2/3; Lot IV 1460/4, 1461/4, 1462/2/4; Lot V 1460/5, 1461/5, 1462/2/5; Lot VI 1460/6, 1461/6, 1462/2/6, Lot VII 1460/7, 1461/7, 1462/2/7.


**Art. 3.** Se aprobă ca oportună și de interes local achiziționarea acestora așa cum sunt descrise mai sus, rectificându-se bugetul local în acest sens sau vor constitui cheltuieli eligibile din proiectul accesat în funcție de momentul contractării.

**Art. 4:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Administrator public și Compartimentul de Implementare Proiecte de Finanțare și prin Direcția Buget Venituri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
STENGEL NORBERT



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNCA



Hotărârea s-a adoptat cu 13 voturi pentru  
Consilieri în funcție 15  
Consilieri prezenți-13

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar
- 1ex.Afișare
- 1ex. Direcția Buget Finanțe
- 1ex. Administrator public
- 1ex. Compartimentul de Implementare Proiecte de Finanțare
- 1ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

## CAPITOLUL 1-INTRODUCERE.

### 1.1. Sinteza evaluării

**Obiectul evaluării:** Subiectul prezentului raport de evaluare este compus dintr-un lot de doua terenuri, amplasate în mun.Fagaras, str. Tabacari si str.Mihai Viteazu, lângă Casa de Cultură.

**Proprietarii terenurilor:**

- Teren 914 mp- CF 100533 Fagaras cad 585-POPA OVIDIU NICOLAE.
- Teren 198 mp-CF 102574 Fagaras top 786/1/2-OPRIS LUCIAN, OPRIS NICOLETA.

**Obiectivul evaluării:** Estimarea valorii de plată si de investitie a drepturilor de proprietate a imobilelor -Teren intravilan în suprafata de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae si teren intravilan in suprafata de 198 mp inscris în CF 102574 Fagaras top nr. 786/1/2, proprietatea lui Opris Lucian si Opris Nicoleta, conform HCL Fagaras nr. 259/29.11.2017

**Utilizatorul raportului de evaluare:** Primăria Municipiului Făgăraș.

**Data evaluării :** 11. dec 2017.

**Curs valutar :** 1 Eu = 4.6315 RON la data de 11.12.2017.

**Valoare de piață unitară estimată :**

- Teren 914 mp : 120,5 RON/mp, echivalent 26 Eu/mp
- Teren 198 mp : 69,5 RON/mp, echivalent 15 Eu/mp

**Valoare de piață teren :**

- X • Teren 914 mp: 110.063 RON, echivalent 23.764 Eu.
- Teren 198 mp : 13.765 RON, echivalent 2.970 Eu.

Valorile nu conțin TVA sau alte taxe.

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

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

### 1.2. Certificare

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

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai ipotezele și concluziile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afară remunerării pentru prezența în raport;

- Evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nicio acțiune cu caracter comercial privind proprietatea evaluată;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2017 și a ghidurilor metodologice de evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății în data de 08.12.2017 ;
- Prin prezenta certific faptul că, sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

## CAPITOLUL 2 – PREMIZELE EVALUĂRII

**Subiectul** prezentului raport de evaluare îl constituie imobile-terenuri libere amplasate în Făgăraș, str.Tăbăcari, cu suprafața de teren de 914 mp și pe str.Mihai Viteazu. cu suprafața de teren de 198 mp, lângă Casa de Cultură

Bunurile de mai sus menționate, sunt proprietatea lui POPA OVIDIU NICOLAE și OPRIS LUCIAN OPRIS NICOLETA, conform documentelor anexate la ~~fișele~~ raportului de evaluare.

Cliantul prezentului raport de evaluare este PRIMĂRIA FĂGĂRAȘ.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piață și de investiție a drepturilor de proprietate ale imobilelor mai sus menționate în vederea achiziționării în cadrul realizării proiectului *„Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Fağaras”*.

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

Conform standardelor de evaluare ANEVAR 2017 valoarea de piață se definește astfel: »

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

*„Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare”*

*„Valoarea specială este o suma care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special”*

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

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

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

Data evaluării este 11 dec 2017; Data inspecției este 08 dec 2017.

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

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

#### **Ipoteze:**

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

#### **Condiții limitative:**

- Documentația tehnică și juridică precum și alte acte de natura celor prezentate în anexă de către beneficiar, sunt considerate a fi autentice inși cele pentru terenurile de 198 mp și 914 mp sunt neactualizate față de situația reală din teren, și nu se dă nicio garanție asupra acurateții informației acestor documente;
- Terenurile se evaluează în stare liberă și lipsite de sarcini, cu situația topo și juridică neclară, în condițiile în care pe ele sunt amenajate spații verzi, alei pietonale, trotuare, în folosul public, un garaj auto și o platforma a centralei termice ce deservește Casa de Cultura neintabulate, chiar dacă au caracter privat, situate în centrul civic al municipiului, neputându-se obține autorizare de construire, terenurile fiind prinse în proiectul "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș".

#### **Cea mai bună utilizare :**

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

În urma investigațiilor efectuate, a inspecției pe teren și conform precizărilor din PUG-mun.Făgăraș, cea mai bună utilizare este cea actuală unde au destinația : zone verzi, alei pietonale și se preconizează achiziționarea pentru realizarea conform proiectului modernizarea și pietonizarea zonei cu reducerea traficului auto în centrul civic.

Terenurile nu constituie sursa de venituri ci sunt prevăzute numai pentru amenajarea zonelor verzi și pietonale ale municipiului.



## CAPITOLUL 3.- PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 - Identificarea juridica a terenurilor

#### Teren 914 mp :

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

- Extras de Carte Funciară nr. 100533 Făgăraș încheierea de intabulare nr, 4962/2007 valabil din/ 13.09.2017 ( nr. vechi 11694), nr. cad.585;
- Plan de amplasare si delimitare a imobilului-act 4962/2006;
- Plan de încadrare în zona- Google Earth.

Proprietarul bunului este o persoană fizică română, POPA OVIDIU NICOLAE, obținut și înscris cu act 19793/24.10.2016 - Act administrativ nr. Act Adjudecare dos.ex. nr.57/2013 din 30.06.2016, emis de exec. jud. Frățilă Roxana cu intabulare, drept de proprietate, dobândit prin adjudecare, cota actuală 1/1.

Fara sarcini.

#### Teren 198 mp:

- Extras de Carte Funciara nr. 102574 Fagaras prin Incheierea de intabulare 4256/2006;
- Plan amplasare si delimitare nr. 5499/15.08.2006;
- Proprietarii bunului sunt persoane fizice romane OPRIS LUCIAN, OPRIS NICOLETA, obținut si inscris cu act 10050/08.06.2016, prin Act notarial nr. 1443 din 07.05.2016 emis de Popa Maria Cristina ( act notarial 1442/07.06.2016 emis de Popa Maria Crstina) cu intabulare, drept proprietate -dare in plata, ca bun comun, in conditiile art.339 Cod civil, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1

Fără sarcini.

### 3.2.-Descrierea amplasamentelor și a terenurilor potrivit identificarii fizice.

Cele doua imobile -teren, sunt alipite unul in continuarea celui alt pe o latura comuna de 14,08 m, cel in suprafata de 198 mp avand deschidere la str.Mihai Viteazu iar cel de 914 mp la str.Tabacari.

Imobilele, sunt amplasate într-o zonă a centrului civic al municipiului, într-o zonă cu artere de circulație intensă - str.Tăbăcari și str.Mihai Viteazu, ce traversează orașul, langa Catedrala Ortodoxa, având vecinătăți:

- str.Tăbăcari către fosta Baia comunală si bd. Unirii;
- alee pietonală între Casa de Cultură și blocul A6 ce face legatura între arterele principale ce apartine CF 105538 Fagaras nr. cad 105538 din domeniul public al Mun.Fagaras;
- Casa de Cultură înscrisa in CF 101574 Fagaras nr.cad 101574 ;
- terenul din CF 102574 Făgăraș nr. top 786/1/2 nr. cad 425 în suprafața de 198 mp, în față cu front la spatiul verde ce apartine CF 105538 Fagaras nr. cad.105538 proprietatea Municipiului Fagaras-domeniul public in vecinatate la aleea pietonala spre str.Mihai Viteazu, iar terenul de 914 mp din CF 100533 Fagaras nr. cad 585 are deschidere la str.Tabacari cu intrare spre Casa de Cultura;
- fata de situatia reala de pe teren, acest imobil de m198 mp in faza actuala nu are servitute de terecere, fiind inconjurat de terenurile domeniului public al mun Fagaras si terenul de 914 mp.

Terenul de 914 mp are urmatoarele caracteristici:

- situatie topo si juridica neclara pentru suprafata de teren ce contine drumul de acces catre garaj si locatia centralei termice, are forma unui poligon neregulat cu latura mare deschidere la str. Tăbăcari în lungime de 21,1 m;
- adâncime limitrofă cu aleea pietonală ce desparte de blocul A6 în lungime de 50,38 m și vecinatate comună cu terenul de 198 mp, în latime de 14,08 mp;
- Terenul este acoperit cu gazon și pe 1/3 din suprafața către linia comună cu terenul de 198 mp este denivelat pe o diferență de nivel de cca.1 m. si este marginit pe latura cu aleea pietonala de o bordura-zid inalta de 0,4 m;

- Nu se cunoaste situatia juridica a portiunii de teren ce este ocupata cu postamentul centralei termice a Casei de Cultura si drumul de acces catre garaj.

Terenul de 198 mp are urmatoarele caracteristici:

- forma unui patrat cu latura si deschiderea de 14,08 m, cu front la spatiul verde din fata aleii pietonale de la str. Mihai Viteazu ce apartine domeniului public;
- o latura comuna de constructia Casei de Cultura ( de fapt un garaj auto sub nivelul strazii), iar latura opusa Casei de Cultura vecin cu aleea pietonala despartitoare de blocul A6 din domeniul public, fara servitute de terecere;
- acoperit cu zona verde pe  $\frac{1}{2}$  suprafata, denivelat cu diferenta de nivel de peste 1,5 m;
- nu se cunoaste din documente situatia juridica a spatiului de teren de  $5 \times 6,1 = 30,5$  mp si accesul ce ocupa garajul, daca terenul este cumparat.

Constructiile identificate pe teren la inspectie: garajul auto, drumul de acces catre garaj, platforma si constructia pentru centrala termica, nu sunt inscrise in CF 101574 Fagaras unde este descrisa proprietatea Mun Fagaras-Casa de Cultura cu suprafata construita de 1421 mp si CF 105538 Fagaras nr. cad 105538 -teren de 3670 mp aferent Casei de Cultura si aleilor pietonale, ce cuprinde si aleea pietonala ce desparte de blocul A6- lazul Morii proprietatea Mun. Fagaras, tot din domeniul public.

Terenurile dețin la gard utilitățile : apă-canal, electrice, gaze și acces facil auto și pietonal.



Vederi cu deschideri la str. Tăbăcari si M.Viteazu, In dreapta terenul ocupat cu garajul, drum acces si centrala termic



Vedere pe adâncime cu denivelarea și intrarea in garaj auto

Vedere de-a lungul aleii pietonale

Handwritten signature or stamp at the bottom right of the page.



Vedere la limita cu terenul de 198 mp si constructia ce margineste garaul, accesul si a centralei termice

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

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

#### Oferta

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

#### Cererea:

- Cererea pentru acest segment de imobil, este prezentă prin administrația locală, pentru a-l amenaja într-un proiect finanțat pentru modernizarea și pietonizarea zonei centrale a mun.Fagaras.

#### Echilibrul pieței imobiliare:

- În acest segment din care fac parte imobilele, nu putem spune că există o piață activă, acest segment se adresează dezvoltatorilor imobiliari cu putere de cumpărare peste medie, care poate amenaja o zonă centrală a municipiului prin alei pietonale și parcări auto, valoarea terenului în funcție de unele caracteristici poate atinge valori de tranzacționare de peste 30 €/mp.

#### Prețurile în zonă:

- În urma studiilor efectuate pentru a stabili o valoare de piață a imobilului, am putut constata că prețurile pentru vânzarea unei suprafețe de teren cu caracteristici de construire se situează în intervalul 30 €/mp la 90 €/mp.

#### Descrierea comparabilelor selectate pentru teren:

- S-au selectat 5 comparabile similare din punct de vedere al suprafeței, forma, dimensiuni, zonare, mai puțin cea mai buna utilizare, pentru stabilirea valorii terenurilor subiect cu caracteristici apropiate de subiectul în speță, efectuându-se corecțiile specifice metodei pe baza de perechi după cum sunt descrise în ofertele anexate și anexa 1- grila de piață:

## CAPITOLUL 4- ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

### Ipoteza de evaluare:

Avand in vedere pozitia terenurilor, pe aceiasi locatie si zona, in vecinatate cu o latura comuna, si de faptul ca unul din ele are o suprafata de 198 mp, arie foarte mica si fara servitute de trecere, care nu are caracter usor vandabil, pentru acuratetea estimarii valorii de piata, se conduce procesul de evaluare pe imobilul teren de 914 mp, pentru care cele 5 comparabile de terenuri libere construibile, intravilane si au elemente de comparatie apropiate : suprafata, deschiderea, accesul,

forma, din care difera la cote mici : suprafata si locatia in zona centrala, toate avand cea mai buna utilizare diferita ca si planietatea, necesitand corectii apreciable.

Cu valoarea de piata estimata pentru terenul de 914 mp, pe baza comparatiilor cu tehnici cantitative, se fac corectii pentru terenul vecin de 198 mp, estimand astfel valoarea de piata.

În vederea stabilirii valorii de piata pentru care se întocmește raportul de față, Standardele de Evaluare ANEVAR 2017, prevăd posibilitatea și obligativitatea utilizării a următoarelor tipuri de abordări:

1. Abordarea prin piață (anexa nr. 1)
2. Abordarea prin venit prin metodele sale (nu s-a utilizat)- acest tip de teren nu se inchiriaza;
3. Abordarea prin cost cu metodele sale (nu s-a utilizat), nefiind parcelat si fara PUZ sau PUD;

Etapele parcurse pentru evaluare sunt:

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

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

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

**Abordarea prin piață:**

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

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

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

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

Abordarea prin piață este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. Compararea proprietății de evaluat se face cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate. Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează, pentru fiecare categorie de proprietăți unde este oportuna utilizarea, pe similitudinile și diferențierile dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea.

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

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

ȘTEFAN  
2017

În prezentul raport de evaluare :

- S-au identificat, adunat și analizat datele generale de piață și specifice bunului;
- S-a aplicat o singură abordare din cele trei abordări posibile și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost nefiind relevante în cazul imobilului subiect din lipsă de informații și neadecvare;
- S-a ținut cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale imobilului iar valorile obținute sunt conforme cu aceste caracteristici, în vederea interpretării rezultatelor;
- În urma abordării prin piață (vezi anexa 1 determinate cu ajutorul informațiilor obținute din date ale evaluatorului). Valoarea de piață estimată este rezultatul reconcilierii rezultatelor în urma comparațiilor, selectându-se comparabila cu cele mai puține corecții față de subiect;
- Comparabila 5 a obținut procentul cel mai mic față de prețul oferit corectat cu marja de negociere, rezultând valoarea unitară de piață de 120,5 RON/mp, echivalent 26 Eu/mp.

**Valoarea de piață a întregului teren : 914 mp x 120,5 RON/mp = 110.063 RON**  
**echivalent 23.764 Eu, Valoarea nu conține TVA sau alte taxe.**

110.137

#### Corecții efectuate:

- prețului proprietăților terenuri comparabile fiind cel de oferta, s-a estimat ca un preț de tranzacționare real ar putea fi cu 5% mai mic, aceasta reducere reprezentând marja de negociere și comisionul agenției imobiliare, determinată de caracteristicile pieței imobiliare actuale;

- pentru drepturi de proprietate transferate și restricții legale, subiectul având specificații speciale de transfer și restricții, s-au aplicat corecții negative la toate comparabilele față de subiect de 15 % cât estimează piața ca diferență;

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

Din prețul corectat din elementele de mai sus, față de elementele specifice subiectului s-au aplicat corecții, suma acestora este raportată la prețul corectat, rezultând o sumă de corecții și un procent față de acesta, astfel:

- pentru localizare s-au aplicat corecții corespunzătoare negative locației comparabilelor C1-C4 față de cea a terenului subiect situat central, între -1% și -2% față de locația localizării, C5 similar;

- pentru suprafață având în vedere că suprafețele comparabilelor sunt mai mici cu 300-500 mp față de a subiectului s-au aplicat corecții pozitive date de piața locală de 0,25 % pentru fiecare 100 mp;

- pentru destinație și utilizare, s-au acordat corecții negative la piață de 5%, funcție de restricțiile din Regulamentul de Urbanism al mun. Făgăraș, având în vedere că subiectul este un teren supus proiect de modernizare și pietonizare zona centrală iar comparabilele sunt terenuri ce pot aduce profit prin caracter rezidențial sau comercial;

- pentru caracteristici fizice (acces, deschidere și raport laturi) s-au acordat corecții negative între 1% și 4 %, funcție de diferența de dimensiune la deschidere în analiza pe perechi de date, față de cele ale subiectului;

- pentru dotarea cu utilități nu s-au acordat corecții toate comparabilele având condiții similare cu subiectul;

- pentru forma topo și planeitate, având în vedere că subiectul are forma neregulată și denivelată s-au acordat corecții negative de 10 %, comparabilelor care au forme regulate și plane iar la C5 o corecție negativă de 5 % acesta fiind forma neregulată dar plan;

- pentru cheltuieli de amenajare după achiziționare, s-au acordat tuturor comparabilelor corecții negative de 15%, reprezentând cota de cheltuieli de nivelare a terenului subiect.

**Estimarea valorii de piață a terenului de 198 mp- CF 102574 Făgăraș top 786/1/2**

## TEREN DE 914 MP, CF 100533 FAGARAS, NR. CAD. 585

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	TEREN	TEREN 2	TEREN 3	TEREN 4	TEREN 5
1 PRET DE OFERTA ( €/mp)	?	60	30	30.0	50.0	32.0
Marja negociere(%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare ( €/mp)		-3.0	-1.5	-1.5	-2.5	-1.6
Pret corectat(€/mp)		57.0	28.5	28.5	47.5	30.4
2 DREPTURI DE PROP TRANS.	Situatie juridica nerezolvata a portiunii de teren ce cuprinde accesul spre garajul auto si standul centralei termice					
		D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%	15%
Ajustare ( €/mp)		-8.6	-4.3	-4.3	-7.1	-4.6
Pret corectat( €/mp)		48.5	24.2	24.2	40.4	25.8
3 RESTRICTII UTILIZARE	neconstruibil-zona agrement, parc, zona verde, parcar					
		Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%	15%
Ajustare ( €/mp)		-7.3	-3.6	-3.6	-6.1	-3.9
Pret corectat( €/mp)		41.2	20.6	20.6	34.3	22.0
4 CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp)		0	0	0	0	0
Pret corectat( €/mp)		41.2	20.6	20.6	34.3	22.0
5 CONDITIILE DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat( €/mp)		41.2	20.6	20.6	34.3	22.0
6 CONDITIILE PIETEI	Dec-17	nov-17	Dec-17	Dec-17	Dec-17	Dec-17
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare ( €/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat( €/mp)		41.2	20.6	20.6	34.3	22.0

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
7	LOCALIZARE	Fagaras-Casa Cultura- Iazul Morii-Tabacari	Fagaras-central-bd.Unirii	Fagaras-central-str.Libertatii	Fagaras-central-str.Libertatii	Fagaras-central-zona Klein	Fagaras-central-str.Tabacari
	Ajustare (%)		-1%	-2%	-2%	-2%	0%
	Ajustare ( €/mp)		0.4	0.4	0.4	0.7	0.0
8	SUPRAFATA (mp)	914	532	600	600	400	600
	Ajustare (%)		1.0%	0.75%	0.75%	1.25%	0.75%
	Ajustare ( €/mp)		0.4	0.15	0.15	0.45	0.15
9	DESTINATIA (UTILIZAREA)	Intravilan-cuprins in proiect modernizare si pietonizare	construibil intravilan-rezidential	construibil intravilan-rezidential	construibil intravilan-rezidential	construibil intravilan-rezidential	construibil intravilan-rezidential
	Corectie (%)		5%	5%	5%	5%	5%
	Corectie ( €/mp)		-2.1	-1.0	-1.0	-1.7	-1.1
10	UTILITATI	La gard	La gard	La gard	La gard	La gard	La gard
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare ( €/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	ACCES -DESCHIDERE- RAPORT LATURI	Asfalt, str.Tabacari, fs= 21,1 m	asfalt, bd.Unirii, fs= 27 m	asfalt, str.Libertatii, fs=32 m	asfalt, str.Libertatii, fs=30 m	asfalt zona Klein, fs=27 m	asfalt, str.Tabacari, fs=30 m
	Corectie %		1%	4%	4%	1%	4%
	Corectie ( €/mp)		-0.4	-0.8	-0.8	-0.3	-0.9
12	FORMATOPOGRAFIE	forma neregulata, partial denivelat	forma regulata, plan	forma regulata, plan	forma regulata, plan	forma regulata, plan, partial ocupat	forma neregulata, plan
	Ajustare (%)		10%	10%	10%	5%	5%
	Ajustare ( €/mp)		-4.1	-2.1	-2.1	-1.7	-1.1
13	NECESAR CHELTUIELI, REGLEMENTARE JURIDICA	nivelare pe 1/3 arie si reglementare sit.juridica	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%	15%

Ajustare (€/mp)	-6.2	-3.1	-3.1	-5.1	-3.3
Total ajustari elemente specifice proprietatii(€/mp)	-11.9	-6.4	-6.4	-7.8	-6.2
Pret corectat(€/mp)	29.2	14.2	14.2	26.5	15.7
Ajustare totala bruta absoluta	13.6	7.6	7.6	10.1	6.5
Ajustare totala bruta procentuala	33.0%	36.8%	36.8%	29.3%	29.7%
Comparabila	C 4	ajustare bruta cea mai mica			
<b>VALOARE PIATA UNITARA PROPU SA (€/mp)</b>					
(rotund)					
Curs de schimb la data de referinta Eur/Lei = 4.8315					





Având estimarea valorii de piață a terenului limitrof de 914 mp, pe baza diferențelor la caracteristicile fizice, cadastrale și constructive ale terenului de 198 mp, se pot face următoarele corecții:

Diferențe și corecții față de valoarea unitară a terenului de 914 mp	Corecție %	Valoarea corecției Eu/mp
Suprafața mult sub cea de comparație sub limita de urbanism	-5%	-1,3
Neconcordanța CF cu situația pe teren-existența unui garaj pe 30,5 mp și drum acces- neintabulat-situație juridică neclarificată.	-20%	-5,2
Lipsa servitute de trecere față de situația reală	-25%	4,9
<b>Total :</b>	<b>-50%</b>	<b>-11,4</b>

Valoarea unitară de piață teren 198 mp :  $26 - 11,4 = 14,6$  Eu/mp, rotunjit 15 Eu/mp  
 Valoarea de piață :  $198 \text{ mp} \times 15 \text{ Eu/mp} = 2.970 \text{ Eu}$ , echivalent 13.765 RON

## CAP.5 – RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA FINALĂ A EVALUATORULUI

În urma analizelor efectuate în vederea stabilirii valorii de piață și de investiție specială a terenului în evaluare, evaluatorul a aplicat o corecție specifică; iar ținând cont de informațiile și datele date au stat la baza rezultatelor obținute, a determinat valoarea de piață și de investiție a suprafețelor de teren, motivat de faptul că terenurile sunt neconstruibile, cu situații juridice neclare, denivelate, sunt situate într-o zonă centrală cu spații verzi și cu alei pietonale în centrul civic, având cea mai bună utilizare propice proiectului de "Modernizare și pietonizarea zonei centrale Făgăraș".

Astfel, valorile de piață obținabile la data evaluării, este:

Nr. Crt	Denumire teren	Suprafața (mp)	Valoarea de piață	
			Eu	RON
1	Teren CF 100533 Fag cad 585	914	23.764	110.063
2	Teren CF 102574 Fag top 786/1/2	198	2.970	13.765
<b>TOTAL :</b>			<b>26.734</b>	<b>123.828</b>

Valorile sunt fără TVA sau alte taxe

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

- Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare;
- Valorile estimate sunt la stadiul fizic și avizele urbanistice existente la acest moment;
- Valorile nu țin seamă de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de confirmare la cerințele legale;
- Valorile sunt considerate la condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- Valorile sunt destinate numai pentru destinația precizată în raport;
- Valorile reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață și de investiție a bunului imobil;
- Valoarea este subiectivă și reprezintă o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate conține unele erori;
- Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor de evaluare- ANEVAR 2017

Expert evaluator proprietăți imobiliare  
 ing. Toma Otelea





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**



Strada Republicii, Nr. 3, 608200 Tel: 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020  
Web: www.primaria-fagaras.ro Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

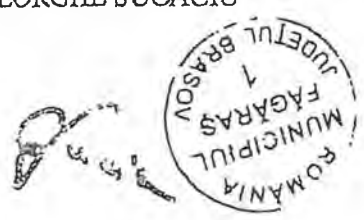
Nr. 37702 din 11.12.2017

Către,  
Municipiul Făgăraș  
Compartiment Implementare Proiecte de Finanțare  
Strada Republicii nr.3, Făgăraș

Urmasare adresei nr. 37702/11.12.2017, prin care solicitam să vă precizăm în ce zonă se află situate străzile Libertății - zona abator desființat - și Tăbăcari, zona între Casa de Cultură și bloc 6 - vă comunicăm următoarele:

- strada Libertății - zona abator desființat - se află situată în-UTR L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional). Se admit, cu condiționări și funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Sunt interzise următoarele utilizări- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; depozitare en-gros; ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni
- strada Tăbăcari - între Casa de Cultură și bl.6 strada Tăbăcari- se află situată în UTR L3ap - zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4), aflată în interiorul limitei ZCP; se pot realiza parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe. Funcțiuni complementare zonei rezidențiale: - comerț alimentar și alimentație publică; comerț nealimentar; cabinete și birouri pentru profesii liberale - amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir. Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; ateliere de întreținere auto; depozitare en-gros.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Brașov, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată.

PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU



ARHITECT ȘEF,  
LILIANA BOER



ÎNTOCMIT,  
MIOARA PITICAS



Loc. 90543 7x 6.1 = #200 + all other 1 way



4964  
C. Br.

ANCPPI  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAȘOV

Dosar nr. 4962/2007

**ÎNCHEIERE Nr. 4962/2007**

Registrator **DANIELA CIMPOIES**  
Asistent - registrator Mailat Sorina

Asupra cererii introduse de NP Popa Maria Cristina privind dezmembrarea și intabularea dreptului de proprietate din cartea funciară nr. 1568 Fagaras în baza documentației cadastrale act. de lezmembrare și vânzare cumparare aut sub nr 637/2007,

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 178 lei, cu chitanța nr. 4462305/2007, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 10P4

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imob cu nr top 786/1/1, nr.c.p.424 înscris în cartea funciară nr. 1568 Fagaras, proprietatea ORASUL FAGARAS de sub B 7,10 și să se efectueze următoarele operațiuni:

-dezmembrarea în 2 corpuri după cum urmează:

\*nr cad 584-teren în sup de 544 mp care se transcrie în CF UAT 11693 Fagaras, cu situația de CF neschimbata, la A+1, B 1

\*nr cad 585-teren în sup de 914 mp care se transcrie în CF UAT 11694 Fagaras, și se intabulează dreptul de proprietate cu titlu de cumparare în favoarea SC BAPTER EL TRANS SRL, cu sediul în Fagaras, Str V Alecsandri, Bl 8, Sc A Et.2, Ap.10, la A+1, B 1

Prezenta se va comunica părților

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 18.05.2007

Registrator,  
**DANIELA CIMPOIES**

Asistent - registrator,  
**MAILAT SORINA**

A+

18.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100533 Fagaras

Nr. cerere 16687  
Ziua 13  
Luna 09  
Anul 2017



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:11694

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 585	914	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>19793 / 24/10/2016</b>	
Act Administrativ nr. Act de Adjudecare dos. ex. nr. 57/2013, din 30/09/2016 emis de Exec. Jud. FRATILA ROXANA:	
B3 Intabulară, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1 / B.4
1) <b>POPA OVIDIU-NICOLAE</b>	
OBSERVATII: cerere nr.22467/06.12.2016 c.f.	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 585	914	

\* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vi/an	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	914	-	-	-	TEREN

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2636/12-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-09-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

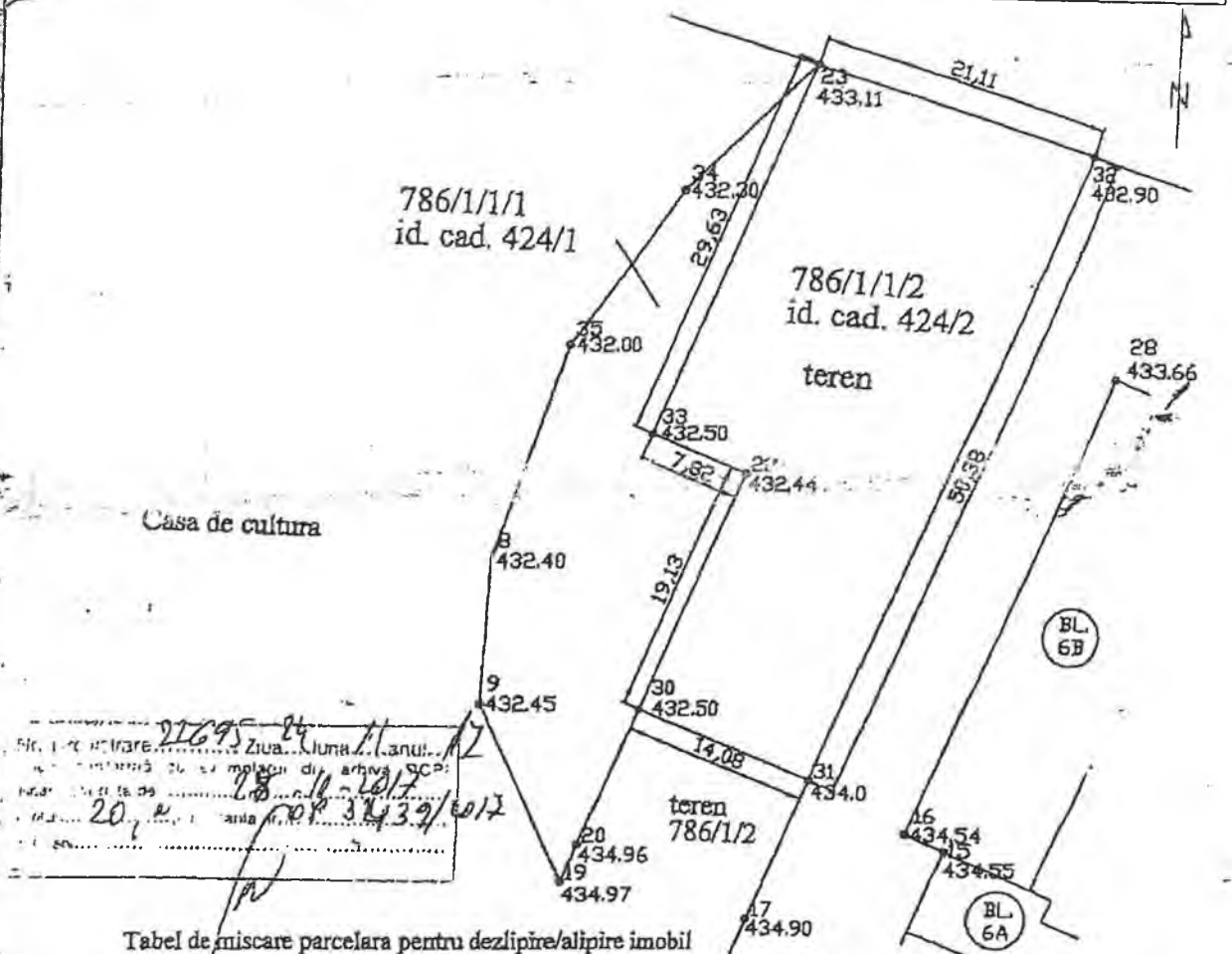
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Act 4962/2006

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
786/1/1/2 id. cad. 424/2	914	BD. UNIRII FN	
Cartea Funciara	1568	UAT	FAGARAS



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare impozitare (lei)	Mentuni
1	CC	914		teren nelmpre mult
Total				

B. Date referitoare la constructii

Mod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare impozitare (lei)	Mentuni
			Supraf. constr. desfasurata
			Supraf. constr. desfasurata

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie- STEREO 70

Nr.	E(m)	N(m)
23	498231.02	482689.05
32	498251.16	482682.71
31	498232.12	482636.07
30	498219.05	482641.30
22	498226.59	482658.88
33	498219.38	482661.91

Executant

Semnatura si stampila

Data

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in act

Parafa

Semnatura si data

Stampila BCPI

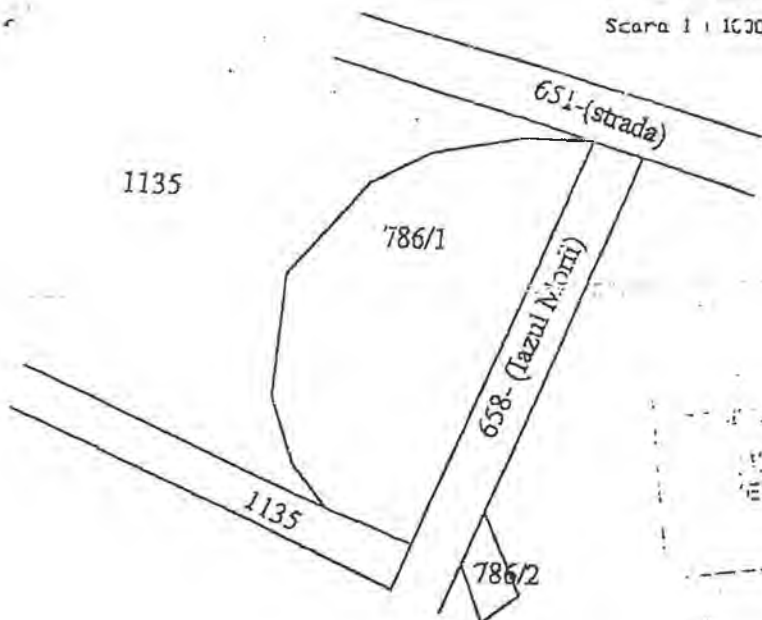
Nume si prenume: ZAHARIE DAN

Funcția: CONSILIER

Suprafata totala masurata : 914 mp  
Suprafata din act : 914 mp

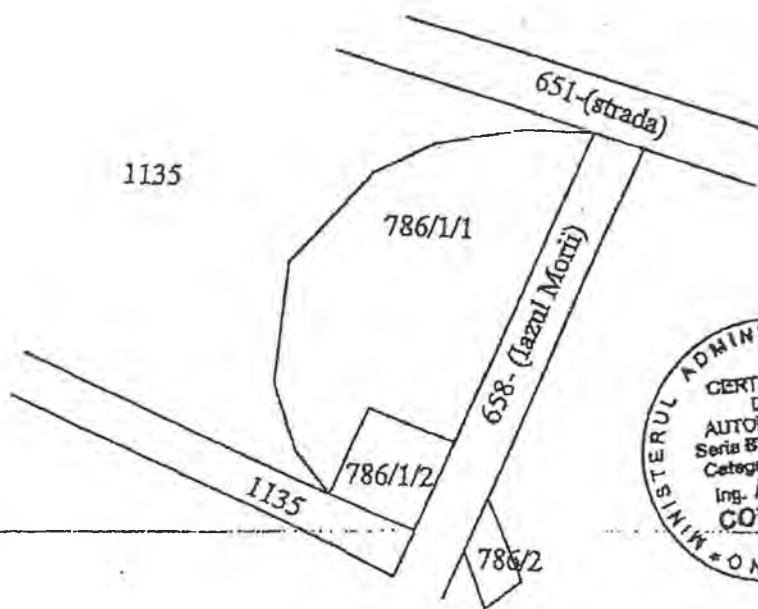
SITUATIA INITIALA

Scara 1 : 1000



Nr. CF	Nr. topo	Descriere Imobil	Supraf. mp	Proprietar
1568	786/1	teren	1656	Drasul Fagaras

SITUATIA DUPA DEZMEMBRARE



Nr. CF	Nr. topo	Descriere Imobil	Supraf. mp	Proprietar	Nr.cad.
1568	786/1/1	teren	1458	Drasul Fagaras	424
1568	786/1/2	teren	198	Drasul Fagaras	125

TOTAL 1656 mp





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102574 Fagaras

Nr. cerere 18103  
Ziua 02  
Luna 10  
Anul 2017



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11276

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: prov.425 Top: 786/1/2	198	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10050 / 08/06/2016</b>		
Act Notarial nr. 1443, din 07/06/2016 emis de Popa Maria Cristina (act notarial nr. 1442/07-06-2016 emis de Popa Maria Cristina):		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE dare în piață, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) OPRIȘ LUCIAN		
2) OPRIȘ NICOLETA		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: prov.425 Top: 786/1/2	198	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	198	-	-	786/1/2	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.7823/02-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară eff contul nr. 272.

Data soluționării,

02-10-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOES

(parafa și semnătura)

Referent,

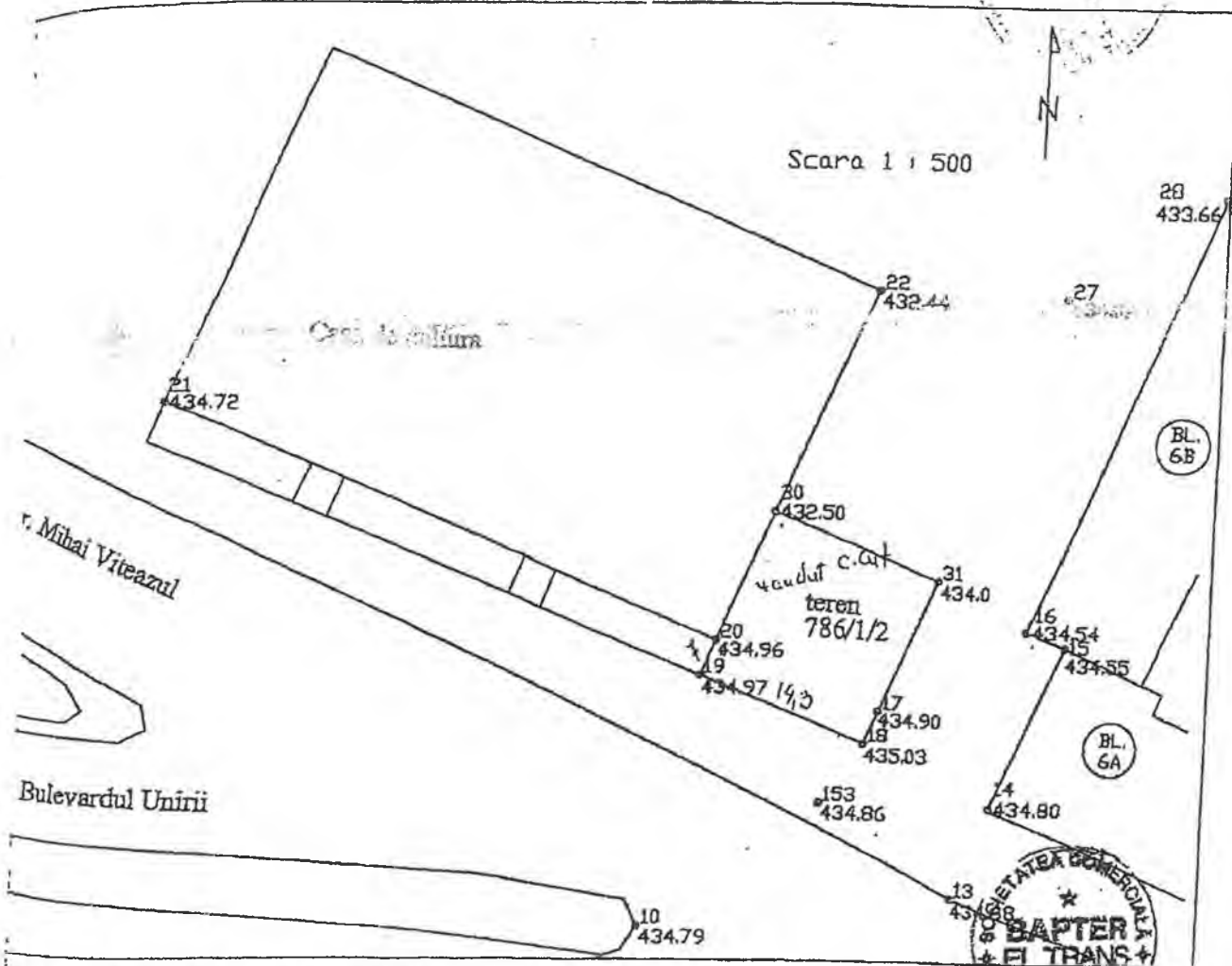
(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul BRASOV  
 Teritoriul administrativ- FAGARAS  
 Cod SIRUTA 40287  
 Cod Intravilan/extravilan..... 2

Numele si prenumele proprietarului  
 CRASUL FAGARAS  
 Judetului BRASOV

Nr. cadastral al corpului de proprietate:



Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct	Coordonate STEREO 70	
	X	Y
18	482618.75	498226.17
19	482624.11	498213.12
30	482636.99	498218.61
31	482631.76	498231.68
S= 1656 mp		

Intocmit Ing. Ansu Costica

Data- 08.2006



*Handwritten signatures and notes.*

22695-04-11  
 20.10.11  
 11-1017  
 0.05.139/2011



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA **BRANDU**

Dosar nr. **4256/2006**

ÎNCHEIERE Nr. **4256**

Registrator CIMPOIES DANIELA

Asistent - registrator COJOCARIU ADRIANA

Asupra cererii introduse de **BNP Brașov Adria** domiciliat în **Calea Târgului nr. 101B/2006** privind **înregistrarea** în cartea funciară, în baza văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există pledici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 71/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de **126,00 lei**, cu chitanța nr. **86189**, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. ....

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul **cutea** înscris în cartea funciară nr. **1508** a comunei/orășului/municipiului **FLOAREA**, cu nr. cadastral **7661** proprietatea **ANASTAS POPESCU** de sub **by** și să se înscrie: **Se înscrie în cartea funciară nr. 1508 și la numărul cadastral 7661 din cartea funciară nr. 1508 și la numărul cadastral 7661 din cartea funciară nr. 1508**

Prezenta se va comunica **19.10.2006**

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de **19.10.2006**

**REGISTRATOR** **ANASTAS POPESCU** **ASISTENT - REGISTRATOR** **ADRIANA COJOCARIU**

Registrator,

Asistent - registrator,

Am primit  
 CF  
 19.10.2006

Am primit  
 extras CF  
 funciar

*[Handwritten signature]*

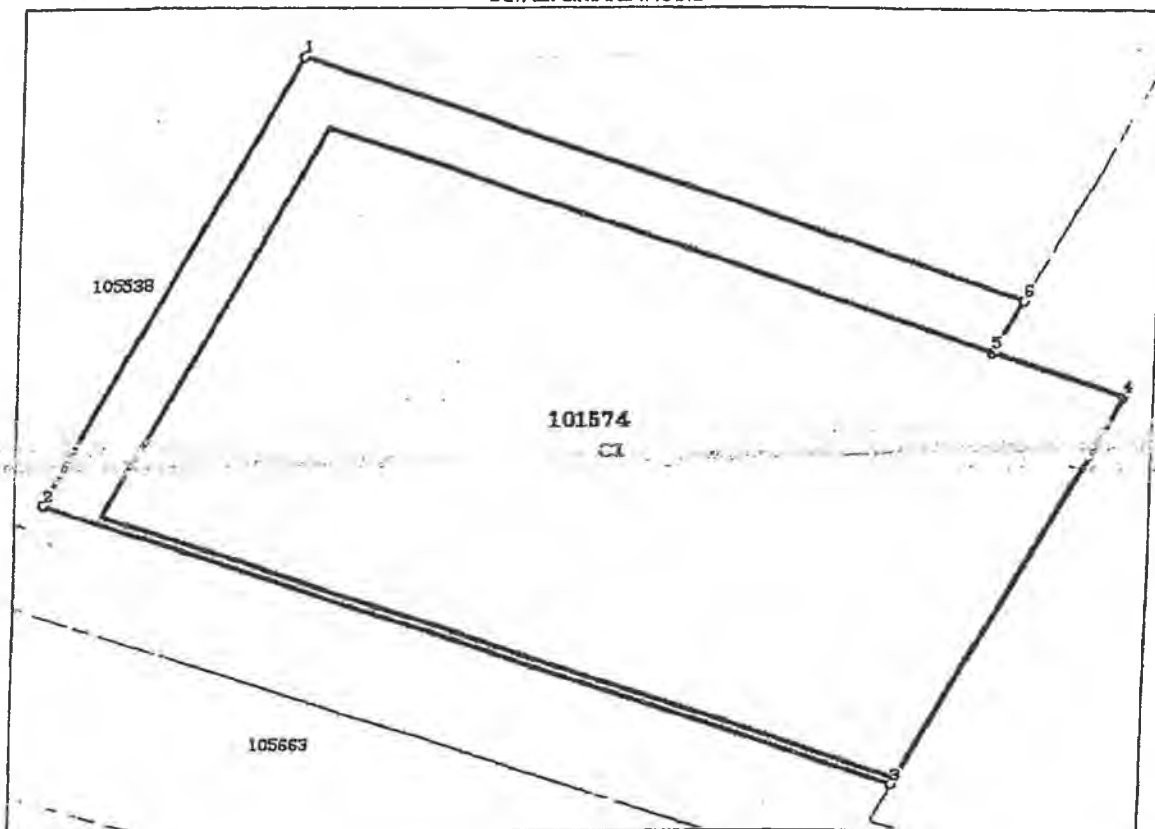
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101574	1.718	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.718	-	584	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101574-C1	construcții administrative și social culturale	1.421	Cu acte	S. construita la sol: 1421 mp; CASA DE CULTURA (S+P+E) COMPUSA DIN: SUBSOL: 26 INCAPERI; PARTER: SALA DE SPECTACOLE CU SUPRAFATA DE 320 MP SI 26 INCAPERI; ETAI: 27 INCAPERI.

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	34.3
2	3	50.999

Ma Casa Cultura



10005820952

Carte Funciară Nr. 105538 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	2924
Ziua	17
Luna	02
Anul	2017



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105538	3.670	Teren neimpregmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2924 / 17/02/2017</b> Act Administrativ nr. 158, din 28/11/2016 emis de Consiliul Local Făgăraș (documentație cadastrală); Act Administrativ nr. 5167, din 17/02/2017 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 5913, din 23/02/2017 emis de Mun. Făgăraș:	
B2 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIUL PUBLIC	A1 / B.3
B3 Justificarea înscrierii provizorii a dreptului de proprietate al MUNICIPIULUI FAGARAS, de sub B.2.1, se va face în baza Hotărârii de Guvern, prin care s-a aprobat inventarul centralizat al bunurilor proprietate publică și în care este cuprins și imobilul cu nr. cad.105538	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



CCREP...

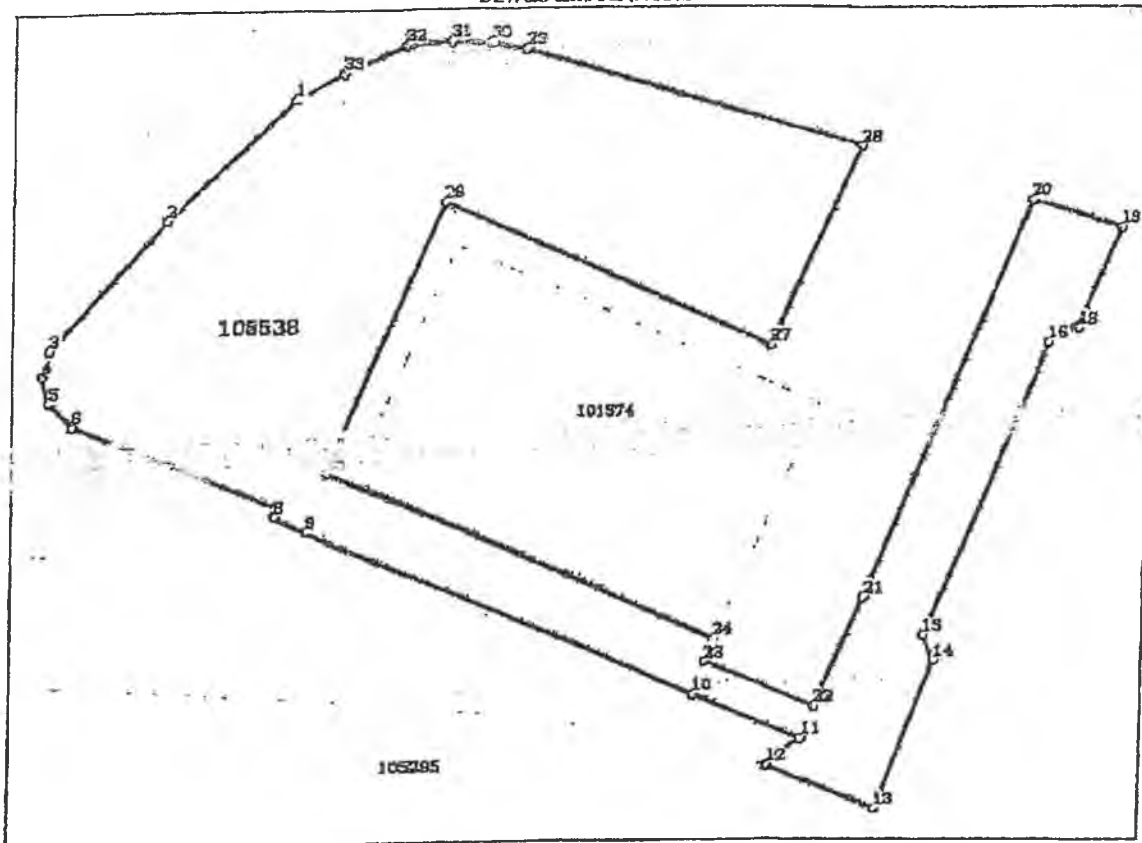
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105538	3.670	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALIU LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.670	-	-	-	Teren zona Casei de Cultura

**Lungime Segmente**

1.) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.751
3	4	3.156
5	6	4.148
7	8	1.237
9	10	50.874
11	12	5.064
13	14	18.822

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	20.255
4	5	3.233
6	7	26.83
8	9	4.197
10	11	13.916
12	13	13.563
14	15	3.235



OFERTE TERENURI INTRAVILANE FAGARAS

## 1.- Teren Fagaras central intravilan bulevardul Unirii -60 Eu/mp

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 15:10, 21 noiembrie 2017, Numar anunt: 47705901

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 532 m<sup>2</sup>

Finantare Cu un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

Teren intravilan bulevardul unirii toate utilitățile. Pretabil afacere, supermarket, birouri etc. Terenul este vizibil din bulevard. Deschidere 27m

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,



## 2. Teren Zona centrală Fagaras 600mp

Fagaras, Brasov Acum o săptămână 30 EUR /mp

Zona Central

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>) 600

Vand teren intravilan, rezidential de 600 mp cu 30mp deschidere la strada pe Libertăți în Făgăraș, Zona centrala turistica lângă Cetatea Făgăraș, 30 mp.



### 3. Vanzare Teren Fagaras , 30 € / m<sup>2</sup>

30 € / m<sup>2</sup> De vanzare



Vand teren pe libertati ,in fagaras 600 mp cu descidere la strada de 32 mp. pretul este de 30 euro o mp, suprafata totala: 600, front stradal: 32, accept schimburi

Caracteristici:

- Pret Vanzare: 30 € / m<sup>2</sup>
- Suprafata Teren 600 m<sup>2</sup>

### 4.- Teren intravilan in Fagaras -50 Eu/mp

Fagaras, zona Central - Vezi hartă  
Actualizat in 21.08.2017

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **Unika Real Estate**



20.000 EUR  
Comision 0% cumpărător  
400 mp | intravilan | construcții  
Zona Centrala Klein

## Detalii

Vand pacele de teren pentru constructia de case/duplexuri. Parcelele au suprafata de 400/800mp, fac parte dintru-n complex residential. Se vand cu drum, utilitati, PUD aprobat. Se poate construi incepand cu anul 2018. Pret 50Euro/mp.

## Caracteristici

- Suprafată teren:400 mp
- Nr. fronturi:2; Tip teren:constructii

## Specificatii

Utilități:Apa;Canalizare; Gaz; Curent

## Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

## 5.- Vanzare Teren Fagaras , 19000 €



Vand teren intravilan,rezidential de 600 mp cu 30mp deschidere la strada Tabacari

Caracteristici:

- Pret Vanzare: 19000 €

R. 03. 12 2019<sup>35</sup>  
de Jose  



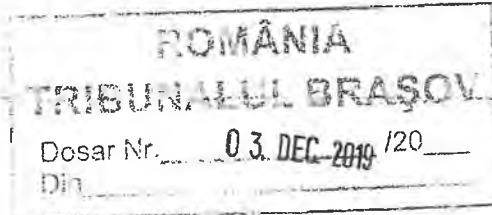

U.N.B.R. - BAROUL BRAȘOV

CABINET DE AVOCAT DRĂGHICI GABRIEL - CRISTIAN

Avocat DRĂGHICI GABRIEL CRISTIAN  
Făgăraș, jud. Brașov  
B-dul Unirii, bl. 15, Sc. A, Ap. 1  
Tel/fax: 0268 - 211828  
Mobil: 0744 - 332814

Aut.-Dec. nr. 45/06.05.1998  
CIF 19578596  
B.C.R. Făgăraș  
Cont IBAN RO41RNCB0055006930160001

Dosar: 4483/62/2019  
Materia: Civilă  
Stadiu procesual: fond  
Obiect: anulare act



CĂTRE TRIBUNALUL BRAȘOV

Subsemnatul Popa Ovidiu-Nicolae, CNP 1710509032421, domiciliat în municipiul Făgăraș, strada Dr. Ioan Șenchea, nr. 12, județul Brașov, reprezentat convențional de avocat Drăghici Gabriel Cristian, cu sediul procesual ales la cabinet de avocatură situat în mun. Făgăraș, Bulevardul Unirii, bl. 15, sc. A, ap. 1, județul Brașov, prin prezenta, indicăm hotărârea care face obiectul anulării, ca fiind Hotărârea nr. 309 din data de 20 decembrie 2017 ” privind însușirea Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor – Teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în CF 100533 Făgăraș nr. cad 585 și teren intravilan în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș top 786/1/2- în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: ”Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș””.

Facem precizarea că hotărârea împreună cu anexa reprezentată de raportul de evaluare nr. 32/2017 a fost depusă odată cu cererea de chemare în judecată, în două exemplare pentru comunicare.

Anexăm:

- Hotărârea nr. 309/20.12.2017

Cu respect,

36



**HOTĂRÂREA nr.309**  
**din data de 20 decembrie 2017**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor – Teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585 și Teren intravilan în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș top 786/1/2 - în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale - Făgăraș*"

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

Analizând Referatul cu nr. 38783/19.12.2017 al Compartimentului Implementare Proiecte de Finantare, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 32/2017 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma, pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilului teren intravilan, amplasat în Municipiul Făgăraș str. Tabacari, lângă Casa de Cultură, în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și a imobilului teren intravilan, amplasat în Municipiul Făgăraș str. Mihai Viteazu, lângă Casa de Cultură, în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Fagaras top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș*",

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement,

Luând în considerare expunerea de motive a Primarului nr. 38785 din 19.12.2017;

Ținând seama de HCL nr. 259/29.11.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilelor – teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș, nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și teren intravilan, în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Fagaras, top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, amplasate în intravilanul Municipiului Făgăraș într-o zonă a centrului civic al municipiului cu artere de circulație intensă, str. Tabăcari și str. Mihai Viteazu, ce traversează orașul, lângă Catedrala Ortodoxă - în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: " *Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș*".

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 32/2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilelor – teren intravilan în suprafață de 914 mp, înscris în C.F. 100533 Făgăraș nr. cad 585, proprietatea lui Popa Ovidiu Nicolae și teren intravilan în suprafață de 198 mp, înscris în CF 102574 Făgăraș top 786/1/2 - proprietatea lui OPRIS LUCIAN și OPRIS NICOLETA, amplasate în Municipiul Făgăraș, str. Tabacari și str. Mihai Viteazul lângă Casa de Cultură, în scopul achiziționării acestora în cadrul proiectului cu tema de proiectare: "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș", imobil a cărui cumpărare s-a aprobat prin HCL nr. 259/29.11.2017.

**Art. 2:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Implementare Proiecte de Finantare și Compartimentul Evidență Patrimoniu.

**Art. 3:** Prin grija Secretarului Municipiului, prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectui și adusă la cunoștință publicului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
SUCIU ANDREEA-ANA



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 16 voturi pentru și o abținere  
Consilieri în funcție - 19  
Consilieri prezenți-17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1 ex. Dosar specialitate
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Compartimentul Implementare Proiecte
- 1 ex. Compartiment Evidență Patrimoniu
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex. Afișare

13

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 4  
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI  
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,  
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE  
ȘI DE AGREMENT

AVIZ NR. 8 /22.01.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar  
nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

AF

PREȘEDINTE,  
Alexandru Florin

SECRETAR,  
Biza Radu

B, B1

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1  
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET  
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 8 /22.01.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar  
nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

A.F.

PRESEDINTE,  
Negrilă Ion



SECRETAR,  
Șuteu Marilena



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5  
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA  
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,  
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,  
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI  
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,  
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 8 / 22.01.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre  
privind:

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar  
nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

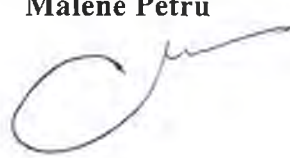
Amendamente propuse:

AT

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion



SECRETAR,  
Malene Petru



Cod: F-18



**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ**

**AVIZ NR. 8 / 22.01.2020**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar  
nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae**

**SECRETAR,  
Cârlan Anca**



**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 2  
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI  
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,  
REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI  
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE  
ARHITECTURĂ**

**AVIZ NR. 10 / 21.01.2020**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,  
Ercău Bruno**



**SECRETAR,  
Suciu Andreea**



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ**

**AVIZ NR. 10 / 21.01.2020**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

---

- angajarea unui avocat care sa reprezinte interesele Municipiului Fagaras in Dosar  
nr.4483/62/2019, aflat pe rolul Tribunalului Brasov

Amendamente propuse:

---

---

---

A#

---

1 Abținere

---

---

**PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert**

*N. Stengel*

**SECRETAR,  
Clonț Valentin**

*Clonț Valentin*

Cod: F-18