



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

privind aprobarea însușirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș si CF 100611 Făgăraș

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

Analizând Referatul cu nr. 2263/22.01.2018 al Compartimentului Implementare Proiecte de Finantare prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma, pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș si CF 100611 Făgăraș în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș";

Luând în considerare expunerea de motive a Primarului nr. 2264/22.01.2018;

Ținând seama de HCL nr. 312/20.12.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan imobil înscris în CF nr. 100611 (CF vechi 7105) Făgăraș, nr. top 1440/1, 1442/2/1 proprietatea lui Delcea Cornel Marius și Delcea Daniela, amplasat în Municipiul Făgăraș, zona B-dul Unirii, în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș".

Ținând seama de HCL nr. 313/20.12.2017 prin care s-a aprobat reevaluarea unor imobile - terenuri situate în intravilanul Municipiului Fagaras înscrise în CF 101239 Fagaras și CF 104630 Fagaras, proprietatea lui Suci Constantin și respectiv Mihali Marioara Sanda, zona B-dul Unirii, în vederea modernizării infrastructurii rutiere cu tema de proiectare: "Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș".

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....,

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. 8/2018, anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Fagaras dupa cum urmeaza:

- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 281 mp, înscris în CF 101239 Făgăraș.
- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 280 mp, înscris în CF 104630 Făgăraș.
- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 235 mp, înscris în CF 100611 Făgăraș.

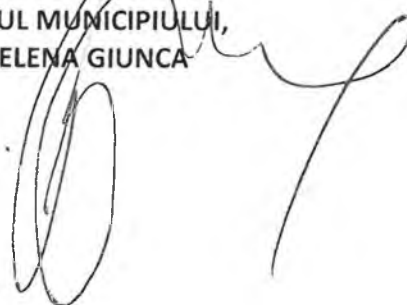
Art. 2: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentului Implementare Proiecte de Finantare și Compartimentul Evidență Patrimoniu.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



VIZAT LEGALITATE,
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
LAURA ELENA GIUNCA





APROBAT,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr. 2263 din data de 22.01.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea însușirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor - terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș și CF 100611 Făgăraș

Proiectul de hotărâre a fost inițiat în conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) și cele ale art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel: Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Oportunitatea promovării proiectului de hotărâre rezultă din următoarele considerente:

Municipiul Făgăraș a inițiat elaborarea unor documentații tehnice pentru obiective de investiții, în scopul accesării de fonduri europene 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 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 Operațional Regional 2014 -2020.

Printre acestea, avem în lucru 3 studii de fezabilitate pentru **modernizarea infrastructurii rutiere** cu următoarele teme de proiectare: „**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**” conform cărora anumite tronsoane propuse spre modernizare se suprapun parțial sau total pe terenurile înscrise în:

- imobil - teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 281 mp, înscris în CF 101239 Făgăraș;
- imobil - teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 280 mp, înscris în CF 104630 Făgăraș;
- imobil - teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 235 mp, înscris în CF 100611 Făgăraș;

În aceste condiții, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 8/2018 precum și cumpărarea imobilelor - terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș și CF 100611, astfel încât să se permită accesarea de fonduri europene nerambursabile în cadrul apelurilor de proiecte mai sus menționate.

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

Cu considerație,

Avizat,
Director economic
Ludu Dan

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Administrator Public	Rica Marius	22.01.2018	
2.	Întocmit - consilier	Peptea Florina	22.01.2018	



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. 2264 din data de 22.01.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul achiziționării imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș și CF 100611 Făgăraș

Proiectele de hotărâre au fost inițiate în conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) și cele ale art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel: Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc cu privire la **cumpărarea unor bunuri** ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Oportunitatea promovării proiectului de hotărâre rezultă din următoarele considerente:

Municipiul Făgăraș a inițiat elaborarea unor documentații tehnice pentru obiective de investiții, în scopul accesării de fonduri europene 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 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 Operațional Regional 2014 -2020.

Printre acestea, avem în lucru 3 studii de fezabilitate pentru **modernizarea infrastructurii rutiere** cu următoarele teme de proiectare: „**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**” conform cărora anumite tronsoane propuse spre modernizare se suprapun parțial sau total pe terenurile înscrise în:

- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 281 mp, înscris în CF 101239 Făgăraș;
- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 280 mp, înscris în CF 104630 Făgăraș;
- imobil – teren intravilan situat în Făgăraș, în suprafață de 235 mp, înscris în CF 100611 Făgăraș;

În aceste condiții, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 8/2018 precum și cumpărarea imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș înscrise în CF 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș și CF 100611, astfel încât să se permită accesarea de fonduri europene nerambursabile în cadrul apelurilor de proiecte mai sus menționate.

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

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

P.F.A.Ing.Toma Otelea

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

Fax :

E-mail : oteleat@yahoo.com

Autorizatia 1733/2003

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

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

Cont CEC Bv : RO 81CECEBV 0155 RON 0142294

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 8 /2018



Obiectiv : Dererminare valoare de piata a proprietatilor imobiliare : Terenuri intravilane in suprafata de 235 mp; 280,66 mp si 280 mp, proprietati private, situate in zona centrala a mun.Fagaras, in vederea achizitionarii de Primaria Fagaras.

Beneficiar : PRIMARIA FAGARAS
CUI : 4384419

17.Ianuarie 2018

CAPITOLUL 1-INTRODUCERE.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării: Subiectul prezentului raport de evaluare este compus dintr-un lot de trei terenuri, amplasate în mun.Fagaras, bd. Unirii si str.Mihai Viteazu, vis a vis de Catedrala.

Proprietarii terenurilor:

- Teren 235 mp- CF 100611 Fagaras top 1440/1; 1442/2/1-DELCEA CORNEL MARIUS, DELCEA DANIELA;
- Teren 280 mp-CF 104630 Fagaras cad 933- MIHALI MARIOARA SANDU;
- Teren 281 mp-CF 101239 Fagaras cad 934-SUCIU CONSTANTIN.

Obiectivul evaluării: Estimarea valorii de piață si de investitie a drepturilor de proprietate a imobilelor, conform HCL Fagaras nr. 259/29.11.2017 -Teren intravilan în suprafața de 235 mp, înscris în C.F. 100611 Făgăraș nr. TOP 1440/1; 1442/2/1, proprietatea lui Delcea Cornel Marius si Delcea Daniela, teren intravilan in suprafața de 280 mp inscris in CF 104630 Fagaras cad 933, proprietatea lui Mihali Marioara Sandu si teren intravilan in suprafața de 281 mp CF 101239 cad 934, proprietatea lui Suciu Constantin.

Utilizatorul raportului de evaluare: Primăria Municipiului Făgăraș.

Data întocmirii raport : 17. ian 2018.

Curs valutar : 1 Eu = 4,6315 RON la data de 11.12.2017 (curs valutar egal si cu terenurile evaluate de 9550, 198 si 914 mp)

Valoare de piață unitară estimată :

- Teren 235 mp : 138,95 RÔN/mp, echivalent 30 Eu/mp.
- Teren 281 mp : 194,5 RON/mp, echivalent 42 Eu/mp.
- Teren 280 mp : 199,15 RON/mp, echivalent 43/Eu/mp.

Valoare de piață teren :

- Teren 235 mp: **32.652 RON, echivalent 7.050 Eu.**
- Teren 281 mp : **54.661 RON, echivalent 11.802 Eu.**
- Teren 280 mp : **55.763 RON, echivalent 12.040 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;
- Evaluare 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 proprietăților în data de 08.12.2017 și 01.2018 ;
- 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, bd.Unirii și str. Mihai Viteazu, cu suprafețele de teren de 235,280 și 281 mp vis a vis de Catedrala

Bunurile de mai sus menționate, sunt proprietatile lui DELCEA CORNEL MARIUS și DELCEA DANIELA; MIHALI MARIOARA SANDA și SUCIU CONSTANTIN, conform documentelor cadastrale anexate la finele raportului de evaluare. Clientul 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 Fagaras”.

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 potential, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare”

“Valoarea speciala este o suma care reflecta caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumparator 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 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Implementarea;
- SEV 103 - Raportarea;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Data evaluării este 11 dec 2017; Data inspecției este 08 dec 2017 și 08.01.2018.

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 și nu se dă nicio garanție asupra acurateței informațiilor prezentate;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților 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 și nu se dă nicio garanție asupra acurateței informației acestor documente;
- Terenurile se evaluează în stare liberă și lipsite de sarcini, cu situația topo și juridică la data evaluării, în condițiile în care pe ele sunt amenajate spații verzi, alei pietonale, trotuare, în folosul public, situate în centrul civic al municipiului, neputându-se obține autorizare de construire, terenurile fiind în zona pietonală și trafic auto, prinse în proiectul :*”Modernizarea și pietonizarea zonei centrale Făgăraș”*;
- Pentru acuratețea și estimarea cât mai corectă a valorilor de piață, se folosesc comparabilele analizate pentru evaluarea terenurilor de 914 și 198 mp de lângă Casa de Cultura, situate în zona centrului civic, pastrand aceiași data a evaluării și curs valutar.

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.**

In urma investigatiilor efectuate, a inspectiei pe teren si conform precizarilor din PUG-mun.Fagaras, cea mai buna utilizare este cea actuala unde au destinatia : zone verzi, alei pietonale, elemente de trafic si se preconizeaza achizitionarea pentru realizarea conform proiectului modernizarea si pietonizarea zonei cu reducerea traficului auto in centrul civic.

Terenurile nu constituie sursa de venituri ci sunt prevazute numai pentru amenajarea zonelor verzi – pietonale si de trafic ale municipiului.

CAPITOLUL 3.- PREZENTAREA DATELOR

3.1 - Identificarea juridica a terenurilor

Teren 235 mp :

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

- Extras de Carte Funciară nr. 100611 Făgăraș- act 8848/06.08.2008-contract de vanzare cumparare nr. 889 din 2008 emis de BNP- intabulare drept proprietate, cumparare dobandit prin conventie, cota actuala 1/1;
- Plan de amplasare si delimitare a imobilului-act 56/04.01.2018, plan dezmembrare si topografic al zonei;

Proprietarii bunului sunt sotii DELCEA CORNEL MARIUS si DELCEA DANIELA.

Fara sarcini.

Teren 281 mp:

- Extras de Carte Funciara nr. 101239 Fagaras;
- Plan amplasare si delimitare nr. 5545/2006;
- Proprietarul bunului este persoana fizica romana SUCIU CONSTANTIN, obtinut si in scris cu act 16612/22.09.2016, prin Act notarial nr. 2445 din 22.09.2016 emis de Popa Maria Cristina, cu intabulare, drept proprietate –donatie ca bun propriu conform art 340 Cod Civil, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1

Fără sarcini.

Teren 280 mp:

- Extras de Carte Funciara nr. 104630 Fagaras;
- Plan amplasare si delimitare nr. 5545/2006;
- Proprietarul bunului este persoana fizica romana MIHALI MARIOARA SANDA, obtinut si in scris cu act 5545/20.05.2008, prin Certificat de Mostenitor nr. 2910/2002 (dezmembrare si partaj nr. 5545/2008, intabulare, drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 1/1

Fără sarcini.

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

Terenurile in suprafata de 280 si 281 mp au o latura comuna a proprietatii in lungime de 18,17 m, si sunt dispuse intr-in triunghi de zona verde in Centrul Civic avand ca vecinatati : la N str. Mihai Viteazu; la E zona verde cu o placa beton, la V o alee si Catedrala ortodoxa iar la S trotuar si bd. Unirii.

Terenul in suprafata de 281 mp este dispus la E catre Casa de Cultura si dispune de doua deschideri: una la str.Mihai Viteazu in lungime de 18,96 m si una la bd. Unirii in lungime de 17,19 m. Laturile dinspre E si V sunt comune cu terenul de 280 mp si zona verde.

Terenul in suprafata de 280 mp are trei deschideri : una catre aleea dintre bd.Unirii si str. Mihai Viteazu in lungime de 21,87 m, una catre str.Mihai Viteazu in lungime de 14,23 m si una catre bd. Unirii in lungime de 17,19 m.

Amandoua sunt plane, cu forme neregulate de patrulater, acoperite cu zone verzi specifice parcurilor.

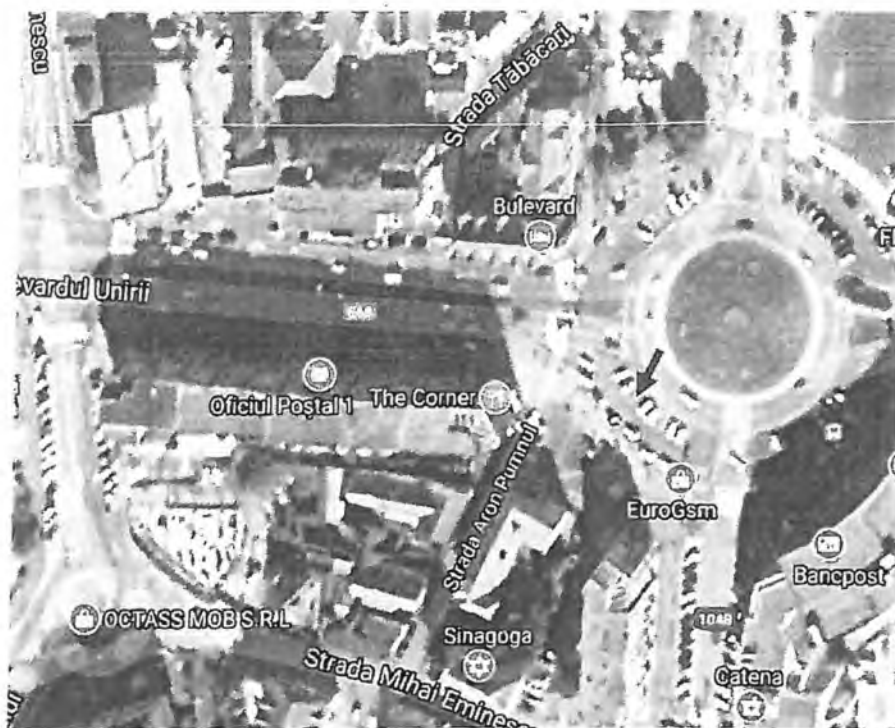
Terenul de 235 mp are urmatoarele caracteristici:

- situatie topo si juridica clara prin plan dezmembrare
- Terenul este situat in Centrul civic-sensul giratoriu, in care top 1440/1, 1442/2/1 de 235 mp este dezmembrat din top nr. 1440,1442/2 reprezentand teren fara constructii, ce ocupa o parte din zona de parcare de langa sensul giratoriu si o parte din trotuarul aferent intre parcare si zonele verzi;
- are o forma neregulata, fara posibilitate de construire, cu laturi de deschidere catre parcare si zone verzi

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



Vederi cu deschiderile terenurilor de 280,281 mp



Zona Centru Civic- sens giratoriu cu zona amplasare teren 235 mp

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.Făgăraș.

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 parcuri auto, valoarea terenului în funcție de unele caracteristici poate atinge valori de tranzacționare de peste 30 €/mp.

Preturile în zonă:

- În urma studiilor efectuate pentru a stabili o valoare de piață a imobilului, am putut constata că prețurile pentru vânzarea unei suprafețe de teren cu caracteristici de construire se situează în intervalul 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, efectuandu-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:

Având în vedere poziția terenurilor, pe aceeași locație și zona, două dintre ele în vecinătate cu o latură comună, și de faptul că toate au arii în jurul de 200 mp, arii foarte mici, care nu au caracter ușor vandabil, decât în scopuri speciale și de investiție, pentru acuratețea estimării valorii de piață, se conduce procesul de evaluare pe imobilul teren de 280 mp, pentru care cele 5 comparabile de terenuri libere construibile, intravilane și au elemente de comparație apropiate: drepturile de proprietate, condițiile de piață, vânzare și finanțare, cu diferențe corectabile asupra elementelor de proprietate fizice și cele economice.

Cu valoarea de piață estimată pe baza comparațiilor cu tehnici cantitative, pentru terenul de 280 mp, se fac corecții pentru terenul vecin de 281 și 235 mp, estimând astfel valoarea de piață.

În vederea stabilirii valorii de piață pentru care se întocmește raportul de față, Standardele de Evaluare ANEVAR 2017, prevăd posibilitatea și obligativitatea utilizării 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 închiriaza;
3. Abordarea prin cost cu metodele sale (nu s-a utilizat), nefiind parcelat și fără 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 piață 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 documentația cadastrală;
- 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 oportună utilizarea, pe similitudinile și diferențierile dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau 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.

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 1 a obținut procentul cel mai mic față de prețul oferit corectat cu marja de negociere, rezultând valoarea unitară de piață de 199,15 RON/mp, echivalent 26 Eu/mp.

Valoarea de piață a întregului teren : $280 \text{ mp} \times 199,15 \text{ RON/mp} = 55.763 \text{ RON}$ echivalent 12.040 Eu, Valoarea nu conține TVA sau alte taxe.

Corecții efectuate:

- prețul proprietăților terenuri comparabile fiind cel de ofertă, 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;

- nu au fost necesare corecții pentru *drepturi de proprietate transferate, 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 condiții similare;

- 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 piața de 10%, funcție de restricțiile din Regulamentul de Urbanism al mun. Făgăraș, având în vedere că subiectul

este un teren supus proiect de modernizare si pietonizare zona centrala iar comparabilele sunt terenuri ce pot aduce profit prin caracter rezidential sau comercial;

- pentru caracteristici fizice (acces, deschidere si raport laturi) s-au acordat corectii negative intre 4% si 6 %, functie de diferenta de dimensiune la deschidere in analiza pe perechi de date, fata de cele ale subiectului;

- pentru dotarea cu utilitati nu s-au acordat corectii toate comparabilele avand conditii similare cu subiectul;

- pentru forma topo si planeitate, avand in vedere ca subiectul are forma neregulata si denivelat s-au acordat corectii negative de 9-10 %, la toate comparabilele care au forme regulate si plane;

- pentru cheltuieli de amenajare dupa achizitionare, nu s-au acordat comparabilelor corectii, nefiind cazul.

Estimarea valorii de piata a terenurilor vecine de 281 mp- CF 101239 Fagaras cad 934 si de 235 mp CF 100611 Fagaras top 1440/1; 1442/2/1

Avand estimarea valorii de piata a terenului limitrof de 280 mp, pe baza diferentelor la caracteristicile fizice ale terenului de 281 mp, si 235 mp se pot face urmatoarele corectii:

Diferente si corectii fata de valoarea unitara a terenului de 280 mp	Corectie %		Valoarea corectiei Eu/mp	
	Teren 281 mp	Teren 235 mp	Teren 281 mp	Teren 235 mp
Diferenta de nr. deschideri: 2 la 281mp, fata de 3 la 280 mp	-2,3 %		-1 Eu/mp	
Deschideri in cadrul zonei de parcare si spatii verzi		-12%		-5,2 Eu/mp
Localizare in zona de trafic si parcare sens giratoriu- neconstruibil	-	-18%		-7,75 Eu/mp
Total :			-1 Eu	-13 Eu

Valoarea unitara de piata teren 281 mp : $43 - 1 = 42$ Eu/mp,

Valoarea de piata : $281 \text{ mp} \times 42 \text{ Eu/mp} = 11.802 \text{ Eu}$, echivalent 54.661 RON

Valoarea unitara de piata teren 235 mp : $43 - 13 = 30$ Eu/mp

Valoarea de piata : $235 \text{ mp} \times 30 \text{ Eu/mp} = 7.050 \text{ Eu}$, echivalent 32.652 RON

CAP.5 – RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA FINALA A EVALUATORULUI

În urma analizelor efectuate în vederea stabilirii valorii de piață si de investitie speciala a terenurilor evaluate, evaluatorul a analizat piața specifică, iar ținând cont de informațiile și datele care au stat la baza rezultatelor obținute, a determinat valoarea de piata ce este si de investitie a suprafețelor de teren, motivat de faptul că terenurile sunt neconstruibile, cu situatii juridice clare, plane, sunt situate intr-o zona centrala cu spatii verzi si cu alei pietonale in centrul civic, avand cea mai buna utilizare propice proiectului de "Modernizare si pietonizarea zonei centrale Fagaras".

Astfel, valorile de piata obtenabile la dată evaluarii, sunt:

Nr. Crt	Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoarea de piata	
			Eu	RON
1	Teren CF 100611 Fag top 1440/1; 1442/2/1	235	7,050	32.652
2	Teren CF 101239 Fag cad 934	281	11.802	54.661
3.	Teren CF 104630 Fag cad 933	280	12.040	55.763
	TOTAL :	796	30.892	143.076

Valorile sunt fara 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 proprietati imobiliare
ing. Toma Otelea



TEREN DE 280 MP, CF 104630 FAGARAS, NR.CAD 933

ELEMENT DE COMPARATIE		SUBIECT	TEREN 1	TEREN 2	TEREN 3	TEREN 4	TEREN 5
1	PRET DE OFERTA (€/mp)	?	60	30	30	50	32
	Marja negociere(%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare (€/mp)		-3	-1.5	-1.5	-2.5	-1.6
	Pret corectat(€/mp)		57	28.5	28.5	47.5	30.4
2	DREPTURI DE PROP TRANS.	situatie juridica certa	D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I	D.P.I
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
	Pret corectat(€/mp)		57	28.5	28.5	47.5	30.4
3	RESTRICTII UTILIZARE	neconstruibil-zona agreement, parc, zona verde, parcuri	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
	Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%	15%
	Ajustare (€/mp)		-8.55	-4.28	-4.28	-7.13	-4.56
	Pret corectat(€/mp)		48.45	24.2	24.2	40.4	25.8
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)		48.45	24.23	24.23	40.38	25.84
5	CONDITIILE DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
	Pret corectat(€/mp)		48.45	24.225	24.225	40.375	25.84
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
	Pret corectat(€/mp)		48.45	24.23	24.23	40.38	25.84
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
7	LOCALIZARE	bd.Unirii, str.M.Viteazu,vis a vis de Catedrala-zona pietonala si cu vegetatie parc	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)		0.48	0.48	0.48	0.81	0
8	SUPRAFATA (mp)	280	532	600	600	400	600
	Ajustare (%)		2.00%	2.00%	2.00%	2.50%	2.00%
	Ajustare (€/mp)		0.97	0.48	0.48	1.01	0.52
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(%)		10%	10%	10%	10%	10%
	Corectie (€/mp)		-4.85	-2.42	-2.42	-4.04	-2.58
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

11	ACCES -DESCHIDERE- RAPORT LATURI	bd.Unirii, str.M.Viteazu,vis a vis de Catedrala, 3 fronturi	bd.Unirii,fs= 27 m	str.Libertatii, fs=32 m	str.Libertatii, fs=30 m	asfalt zona Klein,fs=27 m	str.Tabacari,f s=30 m
	Corectie %		-4%	-6%	-6%	-4%	-6%
	Corectie (€/mp)		1.94	1.45	1.45	1.62	1.55
12	FORMA/TOPOGRAFIE	forma neregulata, plana cu alei pietonale si zona verde	forma regulata, plan	forma regulata, plan	forma regulata, plan	forma regulata, plan, partial	neregulata, plan
	Ajustare (%)		9%	9%	9%	10%	9%
	Ajustare (€/mp)		-4.36	-2.18	-2.18	-4.04	-2.33
13	NECESAR CHELTUIELI, REGLEMENTARE JURIDICA	Nu este cazul	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Total ajustarii elemente specifice proprietatii(€/mp)			-5.81	0.010	0.01	-4.64	-2.84
Pret corectat(€/mp)			42.64	24.24	24.24	35.73	23.00
Ajustare totala bruta absoluta			12.60	7.03	7.03	11.51	6.98
Ajustare totala bruta procentuala			26.00%	29.00%	29.00%	28.50%	27.00%
Comparabila		C 1	ajustare bruta cea mai mica				
VALOARE PIATA UNITARA PROPUSA (€/mp)			49				
VALOARE PIATA TEREN PROPUSA (€)			12,040	(rotund)			
VALOARE PIATA TEREN PROPUSA (Lei)			55,763				
Curs de schimb la data de referinta Eur/Lei =			4.6315				



Raport de evaluare

Teren

Carte Funciara Nr. 101239 Comuna Oras/Municipiului Fagaras

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

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

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi: 12367

TEREN Necunoscut

Adresa: Lot Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A3	CAD: 934 Top 1118/07/2 1119/07/1 1120/07/1 1121/07/1	281	cuprinsa din cf. harto arte de 250 de mp.

B. Partea II. Proprietari și acte.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16612 / 22/09/2016	
Act Notarial nr. 2445, din 22/09/2016 emis de Popa Maria Cristina:	
B2	Notulara, drept de PROPRIETATE donatie, ca bun simplu conform art. 340 Cod Civil, dobandit prin Convenie, cota actuala 1/1
3) SUCIU CONSTANTIN, căsătorit	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembraminta dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

DOCUMENTAR

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

Teren

Carte Funciară Nr. 101299 Comuna Orșita
Anexa Nr. 1 La Partea I.

Nr. cadastral		Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD. 934		281	suprafata din c' hartoc este de 280,66 mp
Top 1118/1/2/1,			
1119/1/2/1,			
1120/1/2/1,			
1121/2/1/2/1			

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt.	Categorie intră folosință	Intră în via	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte		281			1118/1/2/1, 1119/1/2/1, 1120/1/2/1, 1121/2/1/2/1	teren

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice pentru care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța Interna nr.2017004749/28-06-2017 în suma de 20,- pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării, 28-06-2017
Data eliberării, / /

Asistent Registrator,
DOINA IVAN
[părețe și semnătură]

Referent:
[părețe și semnătură]

DOCUMENT CARE CONȚINE DATE CU CARACTER CONFIDENTIAL

Dobre C. Elena PFA



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. înregistrare	56	Ziua	20	Luna	01	anul	2008
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCP							
eliberată la data de 08.01.2008							
Tariful... R.P., cu chitanța nr. B.N.F. 10/P.0000 60							
Referenț...							
L.S.							

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAȘOV

Dosar nr. 5545/2008

ÎNCHEIERE Nr. 5545/20.05.2008

Registrator **DANIELA CIMPOIES**

Asistent - registrator Mailat Sorina

Asupra cererii introduse de NP Mariana Gyergyai privind dezmembrarea si intabularea dreptului de proprietate din cartea funciară nr.8813 Fagaras în baza documentatiei cadastrale act de dezmembrare si partaj voluntar aut sub nr 1183/2008,

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca 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 120 lei, cu chitanța nr. 86579/2008, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 10P4

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imob cu nr top 1118/1, 1119/1, 1120/1, 1121/2/1 ,

de la A+1 înscris în cartea funciară nr. 8813 Fagaras proprietatea SUCIU CONSTANTIN IOSIF< MIHALI MARIOARA SANDA de sub B 3,4 și să se efectueze următoarele operațiuni:

-dezmembrarea in 2 corpuri dupa cum urmeaza:

*nr top 1118/1/1, 1119/1/1, 1120/1/1, 1121/2/1/1, nr cad 933-teren in suprafata de 280,66 mp care

Se transcrie in CF 12366 UAT fagaras, nou infiintata in favoarea MIHALI MARIOARA SANDA, cu titlu de mostenire, dezmembrare si partaj, la A+1, B 1

*nr top 1118/1/2, 1119/1/2, 1120/1/2, 1121/2/1/2, nr cad 934-teren in suprafata de 280,66 mp care

Se transcrie in CF 12367 UAT fagaras, nou infiintata in favoarea SUCIU CONSTANTIN IOSIF, cu titlu de mostenire, dezmembrare si partaj, 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 02.06.2008

Registrator
DANIELA CIMPOIES

Asistent - registrator,
MAILAT SORINA



490267

Carte Funciară Nr. 100611 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras



ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
 PENTRU CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
 PENTRU INFORMARE**

Nr.	10919
Ziua	15
Luna	06
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7105

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1440/1, 1442/2/1	235	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8848 / 06/08/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 889 din 2008 emis de BNP;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DELCEA CORNEL MARIUS, , casat.cu	
2) DELCEA DANIELA, , ca bun comun, OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7105)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele 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
Top: 1440/1, 1442/2/1	235	

* 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	curți construcții	DA	235	-	-	1440/1, 1442/2/1	Teren fara constructii si gradina

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 dezuăierea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr. 2017004389/15-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-06-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
ADRIANA GOJOCARIU

(parața și semnătura)



ROMANIA


JUDECATORIA FAGARAS-CARTEA FUNCIARA

JUDETUL BRASOV

Nr. 1509/ 14 mai 1999

22

Nr. înregistrare...	56	Ziua...	01	Luna...	01	Anul...	1999
Copie conformă cu exemplarul din arhivă BCF							
eliberată în data de 08.01.1999							
Taxa...	5,00	cu cifra nr. BCF 1018000040					
Referent...							
L.S.							



I N C H E I E R E

JUDECATOR : Ilina Vasile

GREFLER : Bulgaru Eugenia

Astăzi 14 mai 1999, Judecătoria Făgăraș-Cartea Funciară avînd în ved re cererea înaintată de Iarosch Herbert, domiciliat în mu Galati, str. Portului, nr. 51, bl. 01t2, sc. 2, ap. 26, jud. Galati si Bălan R. Erika domiciliată în mun. Galati, Mezapa 11, bl. D 3A, sc. 2, ap. 30, jud. Galati, al memoriului si schitelor anexate,

Văzând că s-a depus taxa de timbru în valoare de 40.000 lei cu chit. 23158/1999 si timbru judiciar în valoare de 6.000 lei


D I S P U N E

Dezmembrarea imobilului înscris în c.f. 1526 Făgăraș cu nr. top. 1440, 1442/2 reprezentînd teren fără constructii cu suprafața de 500 mp astfel:

- corp I nou format cu nr. top. 1440/1, 1442/2/1 reprezentînd teren fără constructii si grădină cu suprafața de 235 mp care se transcrie în c.f. 7105 Făgăraș în favorul proprietarilor Iarosch Herbert si Bălan Erica
- corp II nou format cu nr. top. 1440/2, 1442/2/2 reprezentînd teren fără constructii cu suprafața de 235 mp care se transcrie în c.f. 7106 Făgăraș în favorul lui Iarosch Herbert si Bălan Erika.
- corp III nou format cu nr. top. 1440/3, 1442/2/3 reprezentînd teren fără constructii cu suprafața de 30 mp care se reînscris în c.f. 1526 Făgăraș în favorul lui Iarosch Herbert si Bălan Erika.

JUDECATOR,

GREFLER,



Raport de evaluare Teren

Extras CF

	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE	Carte Funciara Nr. 104680 Comuna Oras Manastiu Fagaras Jud. Fagaras Anul 2017
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras		

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan Nr. CF vechi: 12366

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

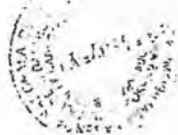
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 933 Top 1118/1/1/L 1119/1/1/L 1120/1/1/L 1121/2/1/G	280	suprafata din c.f. hartie 280,66 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
5545 / 20/05/2008	
Certificat De Mostenitor nr. 2910/2002 (dezmembreare și parta), act nr. 5545/2008);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota: artvaia 1/1	A1
1) MIHALI MARIOARA SANDA OBSERVATII (provenita din conversia CF 12966)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanția și sarcini	Referinte
NU SUNT	



Dobre C. Elena PFA

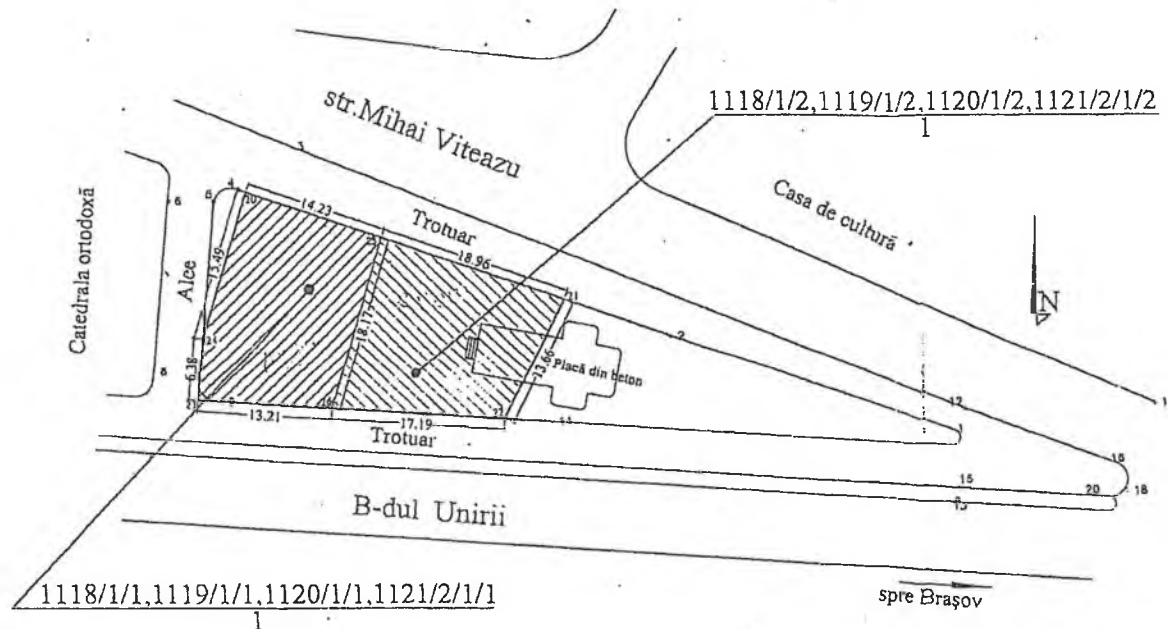
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara 1:500

10x20

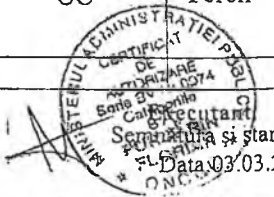
11.11.2008

Nr. cadastral	Suprafața măsurată(mp)	Adresa imobilului
1118/1.1119/1.1120/1.1121/2/1	561,32	Mihai Viteazu nr.46
Carte Funciara nr.	8813	UAT
		Făgăraș



Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire

Situația actuală (inainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descriere imobil	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
1118/1.1119/1.1120/1.1121/2/1	561,32	CC	Teren	1118/1/1.1119/1/1.1120/1/1.1121/2/1/1	280,66	CC	Teren
				1118/1/2.1119/1/2.1120/1/2.1121/2/1/2	280,66	CC	Teren
Total	561,32				561,32		



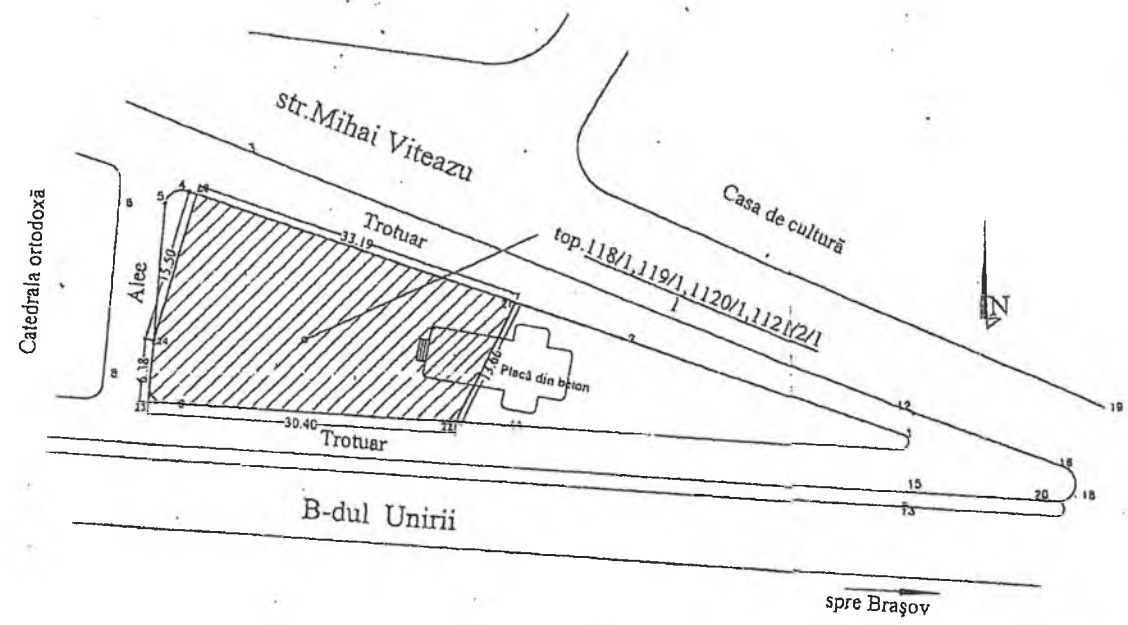
Semnătura și ștampila
Data 03.03.2008

Parafa
Semnătura și data
Ștampila B.C.P.I.

12.03.2008

[Handwritten signature]

Nr. cadastral	Suprafața măsurată(mp)	Adresa imobilului
1118/1.1119/1.1120/1.1121/2/1	561,32	Mihai Viteazu nr.46
Carte Funciara nr.	8813	UAT
		Făgăraș



56
 Nr. ...
 Data ...
 Semnatura ...
 Ștampilă ...

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafață construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
---	---	---	---
Total			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție stereo. 70		
Pct.	X(m)	Y(m)
20	482656.246	498092.135
21	482645.396	498123.500
22	482633.119	498117.509
23	482635.027	498087.165
24	482641.380	498087.748
Suprafața totală măsurată		= 561,32 mp
Suprafața din act		= 561,32 mp

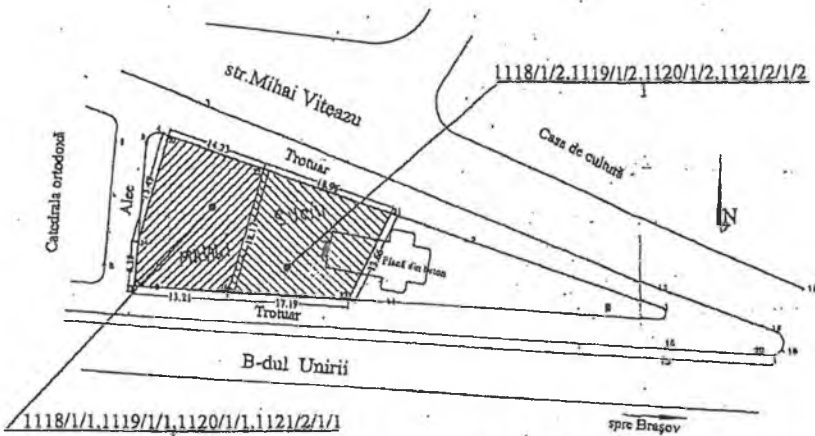
EXECUTANT,
 DE
 AUTORIZARE
 Nr. 374
 Categoria
 B7C
 BUCURIN
 D.N.C.P.I.
 Data: 03.03.2008
 Se confirmă suprafața din măsurătoare și introducerea imobilului în baza de date.
 Parafa
 Semnatura și data
 Ștampilă B.C.P.I. 19.03.2008

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	561,32	---	Terenul nu este împrejmuit
Total				

Edina

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
1118/1.1119/1.1120/1.1121/2/1	561,32	Mihai Viteazu nr.46
Carte Funciare nr.	8813	UA7 Făgăraș



Mr. Proprietar
Către solicitant sau reprezentant al lui și al
Tentă
Data
12.03.2008
L.E.

ȘTEFAN I. POPESCU
ȘEF SERVICIU
CASA DE COMUNICĂȚII
ȘI ÎNREGISTRAREA
IMOBILITĂȚII
FĂGĂRAȘ

Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descriere imobil	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
1118/1.1119/1.1120/1.1121/2/1	561,32	CC	Teren	1118/1/1.1119/1/1.1120/1/1.1121/2/1/1	280,66	CC	Teren MIHAIA
				1118/1/2.1119/1/2.1120/1/2.1121/2/1/2	280,66	CC	Teren SUCIU
Total	561,32			1	561,32		

ȘTEFAN I. POPESCU
ȘEF SERVICIU
CASA DE COMUNICĂȚII
ȘI ÎNREGISTRAREA
IMOBILITĂȚII
FĂGĂRAȘ
12.03.2008

Parafă
Semnătura și de
Ștampila B.C.P.
ȘTEFAN I. POPESCU
ȘEF SERVICIU
CASA DE COMUNICĂȚII
ȘI ÎNREGISTRAREA
IMOBILITĂȚII
FĂGĂRAȘ

Act 5545/2008

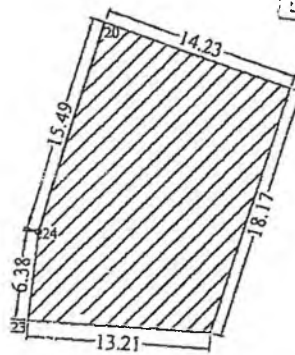
Anexa nr.11

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SC.1:500

LOT I

Nr. cadastral	Suprafața măsurată(mp)	Adresa imobilului
8/1/1,1119/1/1,1120/1/1,1121/2/1/1 1	280,66	Mihai Viteazu nr.46
Funciara nr.	—	UAT
		Făgăraș

Nr. înregistrare... 5.6... Ziua... 05... luna... 01... anul... 2008
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCF
eliberată în date de... 08.01.2008
Tariu... P. 20... cu data nr... B.0.F.20.08.00040
Recrent...
L.S.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	280,66	—	
Total		280,66		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie stereo.70			Executant, Semnătura și ștampila
Pct.	X(m)	Y(m)	
25	482651,595	498105,579	Data:03.03.2008
26	482634,198	498100,349	
23	482635,027	498087,165	
24	482641,380	498087,748	
20	482656,246	498092,135	
Suprafața totală măsurată = 280,66 mp			Se confirmă suprafața din măsurători și Introducerea imobilului în baza de date Parafa Semnătura și data Ștampila B.C.P.I.
Suprafața din act = 280,66 mp			

1203-2008

Act 5545/2008

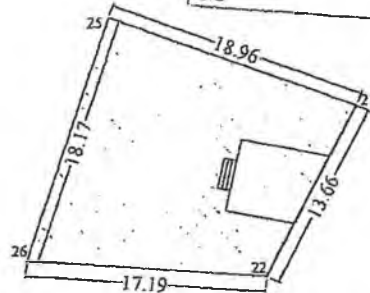
Anexa nr 11

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SC.1:500

LOT II

Nr. cadastral	Suprafața măsurată(mp)	Adresa imobilului
18/1/2,1119/1/2,1120/1/2,1121/2/1/2	280,66	Mihai Viteazu nr.46
I		
Funciara nr.	—	UAT
Făgăraș		

Nr. înregistrare... 56... Ziua 05 Luna 01 anul 2018
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă P.S.
 eliberată la data de 08-01-2018
 Tariful... 10... cu chitanța nr. B.F. 20.08.0000 și o
 Referenț...
 L.S.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
I	CC	280,66	—	
Total		280,66		

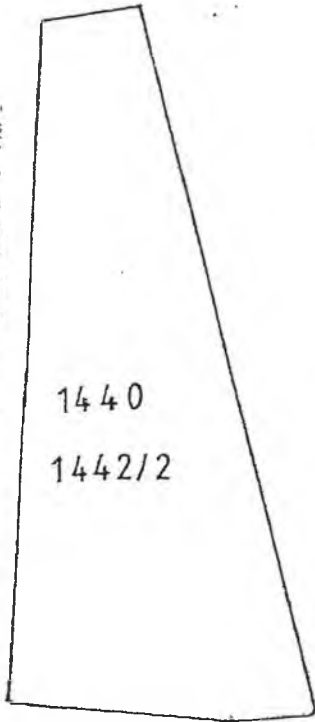
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție stereo.70		
Pct.	X(m)	Y(m)
25	482651,595	498105,579
21	482645,396	498123,500
22	482633,119	498117,509
26	482634,198	498100,349
Suprafața totală măsurată = 280,66 mp		
Suprafața din act = 280,66 mp		

Executant,
 Semnătura și ștampila
 Data: 03.03.2008
 Se confirmă suprafața din măsurători și
 Introducerea imobilului în baza de date
 Parafa
 Semnătura și data
 Ștampila B.C.P.I.

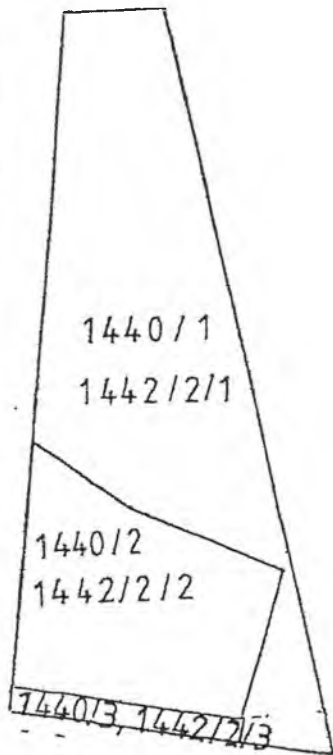
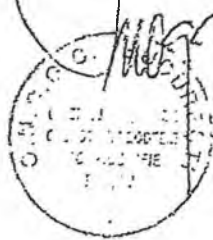
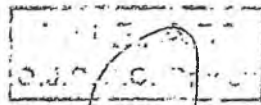
12.03.2008
 Faltuș

Scara 1:500

SITUAȚIA ÎNȚIALĂ



nr.CF	nr.topo	categ. folosință	supraf. - mp	proprietar
1526	1440	teren fără construcții	500	IAROSCH HERBERT
	1442/2	grădină		BĂLAN ERICA



nr.CF	nr.topo	categ. folosință	supraf. - mp	proprietar
1524	1440/1	teren fără construcții	235	IAROSCH HERBERT
	1442/2/1	grădină		BĂLAN ERICA
1524	1440/2	teren fără construcții	235	— —
	1442/2/2			
1524	1440/3	— —	30	— —
	1442/2/3			

TOTAL 500 mp

Intocm.





Fogaras

km 234+039

C.F. 105295 Fogaras
cad 105/89 S=1455 m²
STAYU...
drum...

C.F. 105672 Fogaras
cad 105672 S=1.000 m²
Municipalitatea
bazaer B-dul U. M. V.

199



Stade de France
100000 m²
100000 m²
100000 m²
100000 m²

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. 18 / 25.01.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ** (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Aprobarea însusirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator
autorizat PFA Ing. Otelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul
achiziționării imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăras,
înscrise în F 101239 Făgăras, CF 104630 Făgăras și CF 100611 Făgăras

Amendamente propuse:

_____ A - F _____

PREȘEDINTE,
Negrilă Ion

SECRETAR,
Șuteu Marilena-Dorina



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 18 / 25.01.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Aprobarea însușirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator
autorizat PFA Ing. Oțelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul
achiziționării imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăras,
înscrise în F 101239 Făgăras, CF 104630 Făgăras și CF 100611 Făgăras

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Lup Lucian



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. 18 / 25.01.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Aprobarea însușirii raportului de evaluare nr. 8/2018 întocmit de evaluator
autorizat PFA Ing. Otelea Toma pentru stabilirea valorii de piață în scopul
achiziționării imobilelor – terenuri situate în intravilanul Municipiului Făgăraș,
înscrise în F 101239 Făgăraș, CF 104630 Făgăraș și CF 100611 Făgăraș

Amendamente propuse:

AT

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

