



EVALUARI RAPORTARI FINANCIARE
EVALUARI GARANTII BANCARE

Evaluari de societati comerciale,
proprietati imobiliare, bunuri mobile.
Studii fezabilitate
Avize, autorizatii, relevee, expertize
Documentatii - Autorizare Construire

Iulian ADAM

inginer constructor

Evaluator Autorizat - ANEVAR

CUI : 19479371 RC : F08/891/2005

Brasov, str. Michael Weiss nr. 10

Fax: 0368 815 800 ; e-mail: iulian1adam@yahoo.com

Mobil Phones : Orange 0744 338 548 Vodafon 0733 723 221

Nr. inreg. 34/08iunie2015

Catre: **Camera Notarilor Publici Brasov**

Brasov, str. Dr. Toma Ionescu nr. 2A, jud. Brasov.

Prin prezenta, in calitate de autor al "**Ghidului cu valorile de piata orientative ale proprietatilor imobiliare pentru judetele Brasov si Covasna**" la solicitarea Consiliului Uniunii, raportat la solicitarile ANRP, se aduc urmatoarele completari/modificari, dupa cum urmeaza:

Art. 1 Referitor la titlul "**Memoriu Tehnic Justificativ cu privire la imobilele de locuit (cu unul sau mai multe apartamente), anexe si terenuri situate in localitati urbane si rurale din judetul Brasov si judetul Covasna**" la pagina 17, alineatul 2, care prevede, citez "teren construit (nu se evalueaza separat intrucat valoarea acestuia este inclusa in valoarea cladirii), acest alineat se va elimina.

Art. 2 Referitor la utilizarea Ghidului pe anul 2015 prin eliminarea alineatului de mai sus, valoarea terenului ocupat de cladire/constructie va fi data de valoarea "TERENULUI NECONSTRUIT AFERENT CLADIRILOR", iar valoarea terenului liber de constructii va fi data de valoarea "TERENULUI NECONSTRUIT, DAR CONSTRUIBIL, CU UTILITATI" care se regaseste in fiecare anexa denumita "**Valori orientative pentru imobile de locuit (cu 1 sau mai multe apartamente).....**", aferente fiecărei localitati.

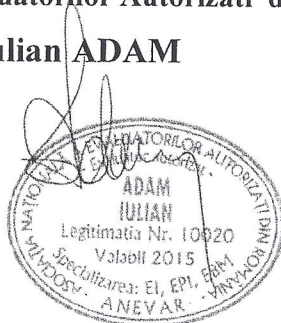
AUTORUL,

Evaluator Autorizat,

Membru Titular

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

ing. Iulian ADAM





EVALUARI RAPORTARI FINANCIARE
EVALUARI GARANTII BANCARE

Evaluari de societati comerciale,
proprietati imobiliare, bunuri mobile.
Studii fezabilitate
Avize, autorizatii, relevee, expertize
Documentatii - Autorizare Construire

Iulian ADAM

inginer constructor

Evaluator Autorizat - ANEVAR

CUI : 19479371 RC : F08/891/2005

Brasov, str. Michael Weiss nr. 10

Fax: 0368 815 800 ; e-mail: julian1adam@yahoo.com

Mobil Phones : Orange 0744 338 548 Vodafone 0733 723 221

Nr. inreg. 24/25februarie2015

Catre: **Camera Notarilor Publici Brasov**

Brasov, str. Dr. Toma Ionescu nr. 2A, jud. Brasov.

Prin prezenta, in calitate de autor al "**Ghidului cu valorile de piata orientative ale proprietatilor imobiliare pentru judetele Brasov si Covasna**" la solicitarea unor notari publici se aduc urmatoarele completari/modificari, dupa cum urmeaza:

Art. 1 Referitor la Anexa nr. 146, aceasta se va modifica/completa cu Anexa nr. 146 CM anexata la prezenta adresa.

Art. 2 Referitor la Anexa nr. 147, aceasta se va modifica/completa cu Anexa 147 CM anexata la prezenta adresa.

Art. 3 Referitor la HCL nr. 34/2010 privind zonarea Orasului Victoria, aceasta se va completa cu forma actualizata a HCL nr. 34/2010 privind zonarea Orasului Victoria.

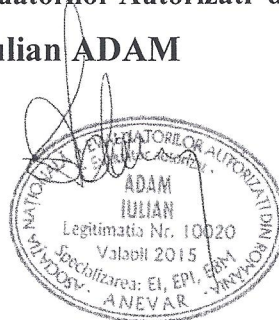
AUTORUL,

Evaluator Autorizat,

Membru Titular

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

ing. Iulian ADAM



Anexe:

- > Anexa nr. 146 CM
- > Anexa nr. 147 CM
- > HCL nr. 34/2010 privind zonarea Orasului Victoria actualizata.



ROMANIA

PRIMARIA ORASULUI VICTORIA

Strada Stadionului , nr.14, jud. Brasov Tel: 0268 241 525
Fax: 0268 241 501, E-mail: primaria.victoria@yahoo.com



HOTĂRÂREA NR. 34
Din data de 25.03.2010

Cu privire la încadrarea terenurilor orașului Victoria pe zone .

Consiliul Local al orașului Victoria, întrunit în ședința ordinară în 25.03.2010
Având în vedere referatul nr. 2120/2010 al biroului UAT prin care se propune
aprobarea zonării orașului Victoria,

Văzând prevederile Codului Fiscal, Titlul IX, art. 247, ale HG nr. 44 din 22
ianuarie 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.
571/2003 privind Codul fiscal, ale Legii nr. 215/2001, art. 38 și 68

În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

PROIECT DE HOTĂRÂRE :

Articol unic : – Se aprobă încadrarea terenurilor orașului Victoria pe zone,
conform anexei .

Prevederile prezentei hotărâri intră în vigoare la data de 01.01.2011.

PRESEDINTE ȘEDINȚA
MOLNAR SORIN

SECRETAR
BELTECHI ADRIANA

PREZENTA S-A DIFUZAT : UN EX. PRIMAR, VICEPRIMAR, PREFECTURĂ, DOSAR CONSILIU
UN EX. , AFIȘAJ, SERVICIUL UAT, BIROU FINANCIAR CONTABIL.Bir IT

ZONIFICARE ORAS VICTORIA

INCADRAREA TERENURIULUI ORASULUI VICTORIA PE ZONE

1. ZONA " A "

Punct de plecare: intersectia str. Tineretului, str. Pietii, str. Piata Parcului si str. Strandului.

De la latura sudica a str. Piata Parcului se inainteaza catre est pana la intersectia cu Paraul Corbisor.

Din acest punct de reper se traverseaza str. Policlinicii si se urmareste cursul Paraului Corbisor pana la intersectia cu str. Podragul.

Se traverseaza aceasta strada catre nord, urmarindu-se traseul gardului imprejmuitor dinspre est iar apoi dinspre nord al societatii **S.C. DORSPED S.R.L.**

Se traverseaza str. Moldoveanu, urmandu-se traseul gardului imprejmuitor dinspre nord al societatii **S.C. G.D.F. SUEZ ENERGY ROMANIA S.A.**

Din acest punct de reper se traverseaza str. Victoriei si se urmareste latura de est a **CASEI DE CULTURA** inclusiv parcare a aferenta acesteia, urmandu-se apoi latura dinspre sud a **PARCULUI CENTRAL**, pana la intersectia cu str. Negoiu.

Se traverseaza aceasta strada catre vest, urmarindu-se traseul gardului imprejmuitor dinspre nord iar apoi dinspre vest al **LICEULUI TEORETIC "I.C. DRAGUSANU"**.

Se traverseaza str. Chimistilor urmandu-se traseul dinspre latura nordica a strazii 1 Decembrie 1918 pana la intersectia cu str. Oltului. Se traverseaza aceasta strada urmandu-se traseul gardului imprejmuitor dinspre est , dinspre nord iar apoi dinspre vest al **LICEULUI TEORETIC "I.C. DRAGUSANU"**.

Se traverseaza str.1 Decembrie 1918 catre sud urmandu-se latura sudica a acesteia catre est pana la intersectia cu str. Stadionului latura vestica. Se urmareste latura vestica a str. Stadionului in linie dreapta catre sud pana la intersectia cu str. Primaverii traversandu-se aceasta strada, urmandu-se apoi traseul in linie dreapta catre vest pana la coltul nord – vestic al gardului imprejmuitor de la **SALA DE SPORT**.

Se urmareste latura vestica a acestui gard pana la latura nordica a gardului imprejmuitor al **BAZEI SPORTIVE S.C. VIROMET S.A.**, apoi catre vest si nord, urmandu-se latura estica a gardului imprejmuitor de la **S.C. PLUS S.R.L.**, apoi latura nordica a acestuia pana la coltul nord – vestic al gardului imprejmuitor.

Se urmareste latura vestica a acestui gard catre sud iar dupa 250 m se merge in linie dreapta catre est urmand traseul nordic al gardului imprejmuitor, de la **BAZA SPORTIVA S.C. VIROMET S.A.**, pana la intersectia cu str. Stadionului.

Din acest punct se urmareste latura vestica a str. Stadionului catre sud inclusiv parcare din fata **STRAND VIROMET**, apoi partea vestica a str. Strandului pana la punctual de plecare intersectia str. Tineretului, str. Pietii, str. Piata Parcului si str. Strandului.

RECAPITULATIE STRAZI ZONA " A "

- str. Libertatii
- str. Mihai Eminescu
- str. Stadionului
- str. 1 Decembrie 1918
- str. Trandafirilor
- str. Piata Parcului
- str. Podragu
- str. Strandului

2. ZONA " B "

Punct de plecare: intersectia str. Stadionului, str. 1 Decembrie 1918, si str. Chimistilor.

Se urmareste catre sud limita vestica a zonei A, catre vest limita nordica a zonei A, apoi limita dinspre est a gardului imprejmuitor de la S.C. PLUS S.R.L., traversand catre nord str. 1 Decembrie 1918, urmandu-se traseul limitelor de proprietate de catre vest a caselor particulare din str. Oltului, pana la intersectia str. Oltului, str. Viitorului si str. George Cosbuc.

Din acest punct de reper se merge catre est si sud urmarindu-se latura vestica a str. Viitorului pana la intersectia cu PARAUL SANDA, apoi cursul acestuia pana la intersectia cu str. Chimistilor.

Se traverseaza aceasta strada si se urmareste catre nord laterala estica a acesteia pana la coltul nord-vestic al blocului 28 str. Chimistilor.

Se urmareste catre est si sud traseul drumului balastat din fata garajelor provizorii din lemn, pana la limita nordica a gardului imprejmuitor de la BISERICA SF. PARASCHEVA. Se urmareste limita nordica apoi limita estica a proprietatilor caselor particulare din str. Moldoveanu, pana la intersectia cu str. Podragul, str. Salcimilor si limita de nord si est a zonei A.

Din latura de est a str. Salcimilor, se urmareste catre est, apoi catre sud limita gardului imprejmuitor de la COLEGIUL TEHNIC " DR. ALEXANDRU BARBAT", apoi in linie dreapta pana la intersectia cu str. Policlinicii.

Se traverseaza catre sud aceasta strada si se urmareste traseul catre vest pe laterala nordica a acesteia traversind str. Garii pana la coltul nord estic al gardului imprejmuitor de la SPITALUL DE BOLI CRONICE.

Se urmareste catre sud apoi catre vest gardul imprejmuitor al acestuia pana la intersectia cu str. Pietii. Se traverseaza str. Spitalului urmarindu-se traseul str. Pietii pana la intersectia cu str. Albota. Din acest punct de reper se urmareste limita nordica a gardului imprejmuitor de la S.C. IATSA S.A. apoi in linie dreapta pana la intersectia cu CALEA FERATA INDUSTRIALA. Se urmareste traseul acesteia pana la intersectia cu str. 1 Decembrie 1918.

RECAPITULATIE STRAZI ZONA " B "

- str. Salcimilor
- str. Moldoveanu
- str. Victoriei
- str. Negoiu

- str. Chimistilor
- str. Oltului (zona caselor particulare)
- str. 1 Decembrie 1918 (zona blocurilor de locuinte)
- str. Ghiocelilor
- str. Primaverii
- str. Tineretului
- str. Policlinicii
- str. Pietii
- str. Albota
- str. Gradinarilor
- str. Teilor
- str. Baii

3. ZONA " C "

Punct de plecare: intersectia str. Garii cu str. Policlinicii.

Se urmareste catre est limita sudica a zonei B, apoi catre sud limita de est a parcelelor de locuinte din P.U.D. nr.8/2009, se traverseaza calea ferata industrială și se urmareste catre est, sud și vest limita de proprietate a S.C. NISTOFOREX S.R.L.

Se urmareste apoi limita estica a str. Poligonului, traversandu-se strada Aleea Uzinei urmarindu-se catre sud, vest și nord limita gardului imprejmuitor al S.C. VIROMET S.A. și S.C. PIROCHIM S.A.pana la coltul sud-vestic al gardului imprejmuitor de la S.C. HORTICOLA S.A VICTORIA.

Din acest punct de reper se urmareste catre nord limita gardului imprejmuitor al tuturor societatiilor comerciale pana la coltul gardului imprejmuitor nord-vestic al societatii S.C. TRANSDON S.R.L. – fosta Discoteca.

Din acest punct de reper se urmareste catre est limita nordica a gardului imprejmuitor, pana la intersectia cu str. DJ-105-C. Se urmareste catre nord limita vestica a str. DJ-105-C pana la intersectia cu str. Victoriei se traverseaza catre est aceasta intersectie urmarindu-se laterala nordica a str. Victoriei pana la intersectia cu str. Narciselor. Se urmeaza traseul acestei strazi catre nord și est pana la Paraul Sanda. Se urmareste cursul acestui Parau pana la coltul sud-vestic al Fabricii de paine.

Din acest punct de reper se urmareste catre nord limita gardului imprejmuitor al Fabricii de paine, apoi traseul strazii care duce la Statia de sortare și transfer ECO-SISTEM Victoria, urmand catre est și sud limita gardului imprejmuitor al acesteia, apoi catre sud și vest limita gardului imprejmuitor de la Statia de Epurare pana la intersectia cu str. Chimistilor.De aici se urmareste catre sud traseul str. Chimistilorpana la limita zonei B. Se urmareste catre est și sud limita zonei B pana la coltul nord estic al gardului imprejmuitor de la BISERICA SF. PARASCHEVA.

Din acest punct de reper se urmareste catre est și sud limita strazii din cartierul de locuinte str. Salcimilor conform P.U.D. nr.8/2009 apoi catre sud limita zonei B pana la punctul de plecare din intersectia str. Garii cu str. Policlinicii.

RECAPITULATIE STRAZI ZONA " C "

- str. Vitorului
- str. Oltului (zona blocurilor de locuinte)
- str. George Cosbuc
- str. Narciselor

- str. Crinului
- str. Crizantemei
- str. Lalelelor
- str. Brinduselor
- str. Lucian Blaga
- str. Aleea Uzinei
- str. Muncii
- str. Garii
- str. Spitalului
- str. Aleea Bujorului
- str. Campului
- str. Poligonului
- str. Toamneisalat
-

4. ZONA " D "

Zona cuprinsa intre limita zonei C si limita intravilanului orasului Victoria, cuprinzand suprafata de teren care nu este afectata de constructii.

**VALORILE ORIENTATIVE ALE TERENURILOR DIN
INTRAVILANUL LOCALITATILOR IN JUDETUL BRASOV.**

Nr. Crt.	Judetul	Zona	Valorile de piata			
			Teren agricol faneata	Criterii de particularizare teren Teren agricol pasune	Teren agricol (plantatie de pomi, arbusti fructiferi)	
1.	BRASOV	Municipiul Brasov cu orasele: Ghimbav, Codlea, Predeal si municipiul Sacele.	9360	4680	9.300	
		<i>Comunele:</i> Harman, Sanpetru, Bod, Cristian, Feldioara, Halchiu, Tarlungeni, Prejmer, Vulcan.	3750	2820	6300	
		<i>Comunele:</i> Budila, Crisbav, Holbav, Maierus, Rotbav, Teliu, Vama Buzaului.	3750	2800	6300	
		<i>Orasele:</i> Zarnesti, Rasnov.	7420	5565	6300	
		<i>Comunele:</i> Poaiana Marului, Bran, Fundata, Moeciu.	6120	5850	6100	
		<i>Municipiul :</i> Fagaras	3750	2700	5500	
		Comune si localitati din circumscripția Fagaras:	2550	2250	4200	
		Comune si localitati din circumscripția Rupea:	2880	2400	3100	
		1 hectar = 10.000mp				

VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referință.	Teren agricol adiacent drumurilor europene și naționale sub 5km	Valoare de piață EURO/ha				Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
			Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fânează – pășune)	Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)	
1	Municipiul Brașov,	10.000	6.000	---	2.800	7.500	
2	Municipiul Sacele	10.000	5.000	---	2.250	7.500	
3	Orasul Ghimbav	10.000	5.000	---	2.250	7.500	
4	Municipiul Codlea	5.000	3.500	---	2.250	7.500	
5	Orasul Predeal	5.000	---	3.200	2.250	7.500	
6	Comuna Sanpetru	5.000	4.000	---	2.250	7.500	
7	Comuna Bod	4.000	3.500	---	2.100	7.500	

ANEXA nr.147 CM
VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referinta.	Valoare de piață EURO/ha				Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
		Teren agricol adiacent drumurilor europene si nationale sub 5km	Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fânează – pășune)	
8	Comuna Cristian	5.000	4.000	---	2.250	7.500
9	Comuna Vulcan	4.000	3.800	---	2.500	7.500
10	Comuna Tarlungeni si satele aferente.	4.000	3.500	---	2.100	7.500
11	Comuna Prejmer	5.000	3.800	---	2.500	7.500
12	Comuna Budila	3.000	2.400	---	1.700	7.000
13	Comuna Teliu, comuna Vama Buzaului	2.500	---	1.600	1.150	7.000
14	Comuna Harman si satele aferente.	5.000	4.000	3.200	2.250	7.500

VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referință.	Valoare de piață EURO/ha					Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
		Teren agricol adiacent drumurilor europene și naționale sub 5km	Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fâneață – pășune)	Teren agricol arabil situat în pantă	
15	Comuna Halchiu,	5.000	4.000	---	2250	---	7500
16	comuna Crizbav și satele aferente	---	2.500	---	1.550	---	7.500
17	Comuna Dumbravita și satele aferente	3.000	2.300	---	1.400	---	7.500
18	Satele Sercaia, Vad, Mandra, Beclean, Voila, Dridif, Vistea de Jos, Oltet, Dragus, Sambata de Sus, Sambata de Jos, Lisa, Voivodeni, Pojorta, Hurez.	2.500	2.200	---	1.400	---	7.000
19	Municipiul Fagaras.	3.500	2.700	---	1.400	---	7.500
20	Comuna Cincu și satele aferente, Comuna Soars	---	---	1.200	800	---	7.500

VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

ANEXA nr.147 CM

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referință.	Valoare de piață EURO/ha					Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
		Teren agricol adiacent drumurilor europene și naționale sub 5km	Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fânează – pășune)	Teren agricol	
21	Comuna Jibert și satele aferente, comuna Sinca și satele aferente, comuna Parau și satele aferente precum și individual satele: Feldioara, Rucar, Cincsor, Calbor, Boholt, Toderita, Sona, Halmeag, Ludisor.	---	2.000	---	1.350		7.500
22	Sat Harseni, sat Copacel, sat Gura Văii, sat Margineni, sat Berivoi, sat Recea, sat Sebes, sat Dejani, sat Ucea, sat Corbi, sat Breaza, sat Vistea de Sus, sat Luta,	---	1.700	---	1.100		7.000
23	Comuna Sinca Noua, Comuna Potana Marului,	2.000	---	1.800	1.500		7.000

ANEXA nr.147 CM
VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referință.	Valoare de piață EURO/ha					Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
		Teren agricol adiacent drumurilor europene și naționale sub 5km	Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fâneată – pășune)		
	Comuna Holbav.						
24	Orasul Zarnesti, Orasul Rasnov	3.700	3.500	---	3.000	7.000	
25	Comuna Bran, Comuna Moeciu, Comuna Fundata și satele aferente.	4.500	---	2.700	2.000	7.500	
26	Comuna Feldioara și satele aferente.	4.000	3.500	---	1.750	7.500	
27	Comuna Maierus și satul aferent.	4.000	3.000	---	1.750	7.500	
28	Comuna Apata, comuna Ormenis,	---	---	1.800	1.300	7.000	
29	Comuna Augustin, Comuna Racos și satul aferent	--	--	1500	1.000	6.500	
30	Orasul Rupea	3.500	---	2.300	1.300	7.500	

ANEXA nr.147 CM

VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Nr. crt	Descrierea zonei geografice de referință.	Valoare de piață EURO/ha					Teren agricol (plantație de pomi, arbuști fructiferi)
		Teren agricol adiacent drumurilor europene și naționale sub 5km	Teren agricol arabil plan	Teren agricol arabil situat în pantă	Teren pajisti permanente (fânează – pășune)	Teren agricol arabil situat în pantă	
31	Comuna Ungra, Comuna Hoghiz, Comuna Comana, Comuna Ticus,	----	---	1.600	1.100		7.000
32	Comuna Cata, Comuna Homorod și satele aferente.	---	---	1.700	1.200		7.500
33	Comuna Bunesti și satele aferente.	3.000	---	1.850	1.400		7.500

NOTĂ:

- Pentru terenurile extravilane pentru care sunt întocmite P.U.Z.-uri, se vor aplica valorile din anexa (terenuri intravilane).
- Pentru localitățile sau terenurile cu categoria de folosință care nu se regăsesc completate în tabel se vor utiliza informațiile de la cea mai apropiată locație sau teren de folosință.
- Pentru terenurile agricole extravilane "plane" sau "situate în pantă" s-a considerat o singură variantă determinată de preponderența planității terenurilor agricole în cadrul localității, în vederea eliminării posibilității de a alege două variante de impozitare.