ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 102 /2025

privind însuşirea raportului de evaluare şi a vânzării cu drept de preempțiune a terenului intravilan situat în municipiul Orăştie, str. Dr.Ioan Mihu, nr.11

Consiliul Local al municipiului Orăştie, Judeţul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.100/04.04.2025 și referatul de aprobare nr.5744/04.04.2025 al Primarului municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind însușirea raportului de evaluare şi a vânzării cu drept de preempțiune a terenului intravilan situat în municipiul Orăştie, str. Dr.Ioan Mihu, nr.11.

În baza raportului nr.5747/04.04.2025 al Direcției Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru activități economico-financiare înregistrat în ședința comisiei din data de 29.04.2025.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.5564/02.04.2025 a dlui Stănică Lucrețiu prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 303 mp deținut în baza contractului de concesiune nr.4579/23.02.2009.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit. c) coroborat cu alin.(6), lit. b), art.364, alin.(1), art.139, alin.(1), alin.(2), art.243, alin.(1), lit. a) și art.196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 : (1) Se însușește raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 303 mp înscris în CF nr.64446 Orăștie, nr.cadastral 462, nr.top 2872/2/18/16 situat în municipiul Orăştie, str.dr.Ioan Mihu, nr.11, în scopul vânzării acestuia, întocmit de către expert ANEVAR Ploeșteanu Flaviu, care constituie anexă la prezenta hotărâre.

(2) Întreaga responsabilitate pentru întocmirea raportului de evaluare de la alin.(1) revine expertului ANEVAR, care a efectuat evaluarea.

Art.2 : Aprobă vânzarea terenului în suprafață de 303 mp, înscris în CF nr.64446 Orăștie, nr.cadastral 462, nr.top 2872/2/18/16, cu respectarea dreptului de preempțiune, către dl Stănică Lucrețiu, proprietar al construcțiilor de pe acest teren, pornind de la valoarea minimă de 19.605 lei fără T.V.A echivalentul a 3.939 euro.

Art.3 : Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul municipiului Orăștie și Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăştie.

Art.5: Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăştie;
- Direcției Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat;
- Dlui Stanică Lucrețiu;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 30.04.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Margareta GIURGIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 30 aprilie 2025, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 18
Prezenți : 17
Pentru : 17
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 102/2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.102/2025 s-a făcut cu majoritate • simplă • absolută **x calificată**	30/04/2025	
Comunicarea către primar	13/05/2025	
Comunicarea către prefectul județului	13/05/2025	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	15/05/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	15/05/2025	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	15/05/2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.
(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“

^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al municipiului comunică hotărârile consiliului local al municipiului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile … se aduc la cunoștința publică şi se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al municipiului.“

^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor … cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“

^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile … cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“

^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile … cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

Cabinet Expertiza si Evaluare
FLAVIU PLOESTEANU

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara
TEREN INTRAVILAN
aflata in proprietatea privata a MUNICIPIULUI ORASTIE
inscrisa in **CF Nr. 64446 Orastie**
situata in intravilanul municipiului,**Orastie, Str. Dr.Ioan Mihu,nr.11**, jud.Hunedoara
in scopul estimarii valorii de piata la data de
04.04.2025

CF 64446 Orastie,nr.cad.462,nr.topo.2872/2/18/16

Proprietar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Destinatar	**Primaria Municipiului Orastie**
Client	**Primaria Municipiului Orastie**
Evaluator	**Cabinet Expertiza si Evaluare -Flaviu Ploesteanu**
Data raportului	**04.04.2025**
Numar raport	**121/CEE/04.04.2025**

CABINET EXPERTIZA ȘI EVALUARE FLAVIU PLOESTEANU CIF 34661589 ORAȘTIE JUD. HUNEDOARA

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

Primăria Municipiului
ORAȘTIE
Jud. HUNEDOARA
Nr. 5743
Din 04.04.2025

OBIECTUL:	TEREN INTRAVILAN
TIPUL PROPRIETATII:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
PROPRIETAR :	**MUNICIPIUL ORASTIE**
CLIENT	**Primaria Municipiului Orastie**
DESTINATAR	**PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE**
LOCALIZARE:	Orastie, str.Dr.Ioan Mihu,nr.11,
DATA EVALUARII	04 aprilie 2025
DATA RAPORTULUI	04 aprilie 2025
CURS BNR	4,9772 lei/EURO
DREPTUL EVALUAT:	Drepul de proprietate
SCOPUL EVALUARII :	Determinarea valorii de piata cu scopul vanzarii
SUPRAFATA	**303 mp**

RECONCILIEREA:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 64446	**19.605 lei**	**3.939 euro**

***Valorile nu contin TVA

Observatie:

***Avand in vedere ca pe terenul supus evaluarii se afla edificata o constructie, consideram ca terenul(din punct de vedere economic si imobiliar) este atractiv doar pentru proprietarul constructiei, drept pentru care piata acestuia este una limitata si restrictiva.

Flaviu PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

I.1 Declarație – Certificarea Evaluatorului și Semnătura

A. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator al acestui raport de evaluare, raport pe care il semnez,confirm ca a fost elaborat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in acest raport.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interes legat de client , iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

In aceste conditii,subsemnatul, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

B. CERTIFICARE

Subsemnatul Flaviu PLOESTEANU certific in cunostiinta de cauza si cu buna credinta ca :

- afirmatiile declarate si cuprinse in prezentul raport de evaluare sunt adevarate si corecte.Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile inspectiei asupra proprietatii .
- analizele , opiniile si concluziile noastre sunt limitate doar la ipotezele si concluziile limitative mentionate, ele fiind personale, impartiale si nepartinitoare.
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partiile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- implicarea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- analizele , opiniile si concluziile mele au fost formulate la fel ca si intocmirea acestui raport , in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.Cu exceptia persoanelor mentionate in raport, nici o alta persoana nu ne-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



1. Termenii de referinţă

În cele ce urmează, sunt prezentaţi respectivii termeni de referinţă, aşa cum au fost ei stabiliţi prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanţă care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către **Cabinet de Expertiza si Evaluare FLAVIU PLOESTEANU** , şi nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Inspecţia proprietăţii subiect a fost facilitată de către **reprezentantul clientului**
- etapele procesului de evaluare au fost realizate de către expert evaluator Flaviu PLOESTEANU,membru titular ANEVAR cu legitimaţia ANEVAR nr. 15218 – Valabilă 2025 ,Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părţile interesate în Tabloul Asociaţiei .

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte; analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă şi imparţială.

1.2. Clientul, utilizatorii desemnaţi şi scopul evaluării

În conformitate cu oferta de servicii şi datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMARIEI MUNICIPIULUI ORASTIE** în calitate de Client si Destinatar, şi conţine informaţii adecvate doar necesităţilor ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părţi din acesta, niciunei terţe părţi, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, şi nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părţilor în drept în cazul în care un terţ ar deţine şi utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar faţă de utilizatorii desemnaţi şi nu poate fi extinsă faţă de niciun terţ.

Evaluarea s-a realizat în scopul informarii clientului în vederea cumpararii

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu oferta de servicii şi datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară **„TEREN INTRAVILAN”**, situat pe raza municipiului Orastie,str.Dr.Ioan Mihu,nr.11, Judeţ Hunedoara, in suprafaţă totală de **303 mp** fiind inscris in **CF 64446 Orastie** şi număr cadastral **64446** în exclusivitate dreptul de proprietate in cota actuală 1/1 .

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietăţii evaluate este considerat deplin, influenţa altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietăţii evaluate se găseşte în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii şi data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preţ care s-ar obţine într-un schimb ipotetic pe o piaţă liberă şi concurenţială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piaţă", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Data evaluării este **04.04.2025**; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9772 LEI pentru 1 EUR; data raportului este **04.04.2025.**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Am avut acces pe proprietatea evaluata , inspecția fiind facilitată de către reprezentantul clientului, în data de 03.04.2025

Au fost primite documentele de proprietate precum si o prezentare succinta a interventiilor de tip efectuate asupra terenului supus evaluarii

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client :

- ✓ informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  -datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietății
  - scopul evaluării Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7 Ipoteze şi ipoteze special

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

Ipoteze

• Evaluatorul a examinat Planul de amplasament şi delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de reprezentant şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

• Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (relevee vizate, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate documentele puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

• Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situaţia dinaintea instituirii unei presupuse ipoteci

• Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situaţiei juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziţia evaluatorului, nu este de competenţa evaluatorului şi nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părţile interesate dispun de acelaşi set de documente.

• Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.

• Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

• Nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind luate in consideratie , conform informaţiilor primite de la reprezentantul proprietarului. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt „la vedere". Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenţei altor deficienţe decât cele observate, descrise şi luate în considerare; prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părţilor preocupate de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

• Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

• Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

• Se presupune utilizarea terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

• Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

• Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

• Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;

Ipoteze special

• Conform solicitării clientului ,se doreste exprimarea valorii de piata a terenului evaluat.

• La data evaluării nu există descrierea și identificarea juridică distinct pentru tipul de valorificare in cazul unei vanzari , motiv pentru care evaluatorul este nevoit sa simuleze situatii ipotetice de valorificare a bunului imobil.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea imbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și imbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022", astfel:

• Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)

• Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)

• Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

• Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Precum si de Evaluari ale drepturilor supra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului(IVS 310) si GEV 520 .

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică şi legală a proprietăţii subiect

Proprietatea evaluată este situată pe raza Municipiului Orastie,str.Dr.Ioan Mihu,nr.11, Judeţ Hunedoara, in zona rezidentiala a municipiului asa cum rezulta din extrasul de carte funciara si din pozitionarea determinata de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Zona este una rezidentiala.
- Utilităţile de pe teren sunt: toate utilitatile urbane(apa,current electric, retea de gaze si canalizare).

La data evaluarii terenul este utilizat ca si curte interioara pentru imobilul proprietatea lui Stanica Lucretiu , imobil edificat pe acest teren.

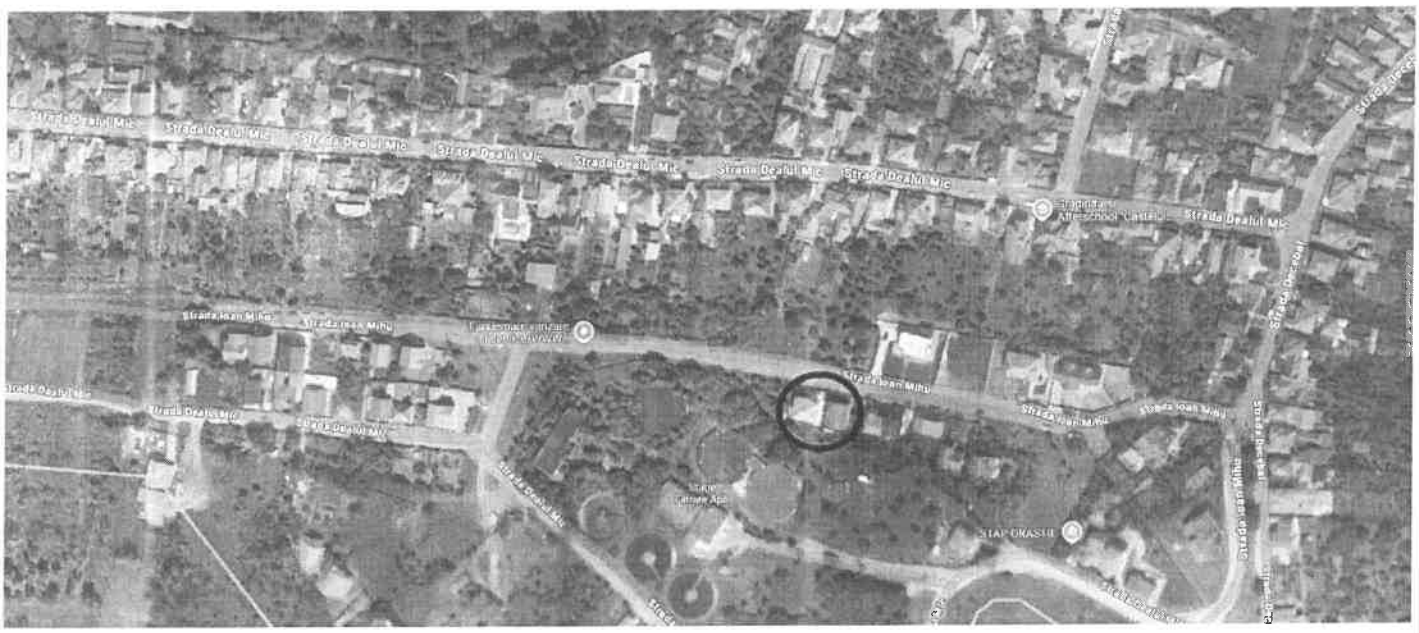
Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţa (totală) de **303 mp** imprejmuit

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafaţă adecvată utilizării curente
- formă relative regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plana

Situatia juridical a proprietatii

MUNICIPIUL ORASTIE detine dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul evaluarii asa cum rezulta din Extrasul CF nr.64446 Orastie,nr.cadastral 64446 .



2.2. Identificarea şi analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Proprietatea evaluată este situată pe raza Municipiului Orastie,str.Dr.Ioan Mihu,nr.11, Judeţ Hunedoara, in zona rezidentiala a municipiului asa cum rezulta din extrasul de carte funciara si din pozitionarea determinata de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Zona este una rezidentiala.
- Utilităţile de pe teren sunt: toate utilitatile urbane(apa,current electric, retea de gaze si canalizare).

La data evaluarii terenul este utilizat ca si cale de acces si curte interioara pentru constructia edificata pe terenul supus evaluarii proprietatea lui Stanica Lucretiu .

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţa (totală) de **303 mp** imprejmuit.

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafaţă adecvată utilizării curente
- formă relative regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plana

2.2.1. Date despre localitate zonă şi vecinătate, piata locala

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a unei proprietati imobiliare.Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este in mare masura influentata de pozitia sa competitiva pe piata.Cunoasterea caracteristicilor proprietatii evaluate va conduce la identificarea proprietatilor competitive.Aceasta corelata cu intelegerea conditiilor economice , a efectului lor asupra pietelor imobiliare va determina o apreciere mai buna a influentelor externe ce afecteaza proprietatea .

Conform statisticilor si volumului productiei si prestarilor de servicii in domeniul constructiilor va inregistra o scadere in special in realizarea constructiilor noi.Pana in prezent ritmul de realizare a constructiilor a fost destul de scazut , lucru datorat in principal efectelor criezei economice ,criza economica ce s-a restrans in mod direct asupra pietei imobiliare, fapt ce se rasfrange si asupra tranzactiilor cu terenuri libere.In ultima perioada s-a constatat o lipsa de lichiditati datorata in principal sistarii sau diminuarii creditarii din partea institutiilor de creditare precum si a dobanzilor bancare practicate.Tendinta scaderii lucrarilor de constructie este descendenta ,ducand la o o diminuare a preturilor proprietatilor imobiliare.Ritmul scazut al activitatii de constructii din ultimul timp a determinat o scadere a cererii de terenuri pe piata , ceea ce a generat o scadere a preturilor proprietatii imobiliare.

Piata imobiliara nationala,dar mai ales cea locala tinde in prezent sa devina o piata activa,cu tendinte de crestere .

2.2.2. Date privind impozitele şi taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje şi nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită faţă de alte proprietăţi similare din aria ei de piaţă.

2.2.3. Istoricul proprietăţii

„TEREN INTRAVILAN", situat in intravilanul Municipiului Orastie,str.Dr.Ioan Mihu,nr.11,Judeţ Hunedoara, în suprafaţă totală de 303 mp fiind inscris in CF 64446 Orastie şi număr cadastral 64446 în exclusivitate dreptul de proprietate in cota actuală 1/1 .

2.2.4. Concluziile analizei datelor relevante

Dreptul de proprietate	Avantaje: -deplin, clar şi fără echivoc definit	Dezavantaje - nu este cazul	Influenţă nesemnificativă asupra valorii de piaţă
Caracteristicile localităţii	Avantaje - localitate urbană de tip municipiu - densitate medie a populaţiei - veniturile populaţiei medii - şomaj in limitele nationale	Dezavantaje -forta de munca redusa si nespecializata	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei şi vecinătăţi	Avantaje: - zonă cu notorietate bună în cadrul localităţii - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietăţii evaluate - caracteristici favorabile ale populaţiei arondate - zonă cu "concurenţă" ridicata pe utilizări similare cu proprietatea evaluată, vecinatatile fiind in general proprietatea unor personae fizice . - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - zona rezidentiala	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului şi terenului	Avantaje: -acces la calea de transport principală - suprafaţă adecvată utilizării curente(cale de acces)	Dezavantaje: -teren aflat intr-o curte interioara -	Influenta negativa asupra valorii de piata.

Modul în care avantajele, dezavantajele şi influenţele descrise mai sus îşi combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piaţa sa şi, dacă ar fi să alcătuim un „clasament" virtual, ea ar ocupa un loc în zona mediana a acestuia.

3. Analiza pieţei imobiliare specific

În accepţiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piaţa imobiliară" este mediul în care proprietăţile imobiliare se pot comercializa, fără restricţii, între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Părţile reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă dar şi la alţi factori de stabilire a preţului, după propria lor înţelegere a utilităţii imobilului respectiv, relativ la nevoile şi dorinţele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcţie de tipul proprietăţii, analiza începe cu identificarea segmentului de piaţă adecvat şi a arealului geografic în care se regăseşte acesta, continuând cu evidenţierea principalelor fapte semnificative, prezente şi istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă şi cantitativă a "grupului ţintă" de cumpărători şi a "stocului" de proprietăţi competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea şi oferta se "susţin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piata imobiliara locala

Analiza unui anume segment de piata presupune o analiza economica preliminara din care sa rezulte baza economica a societatii civile.Delimitarea pietei locale specifice si analiza acesteia s-a facut tinand cont de tipul proprietatii evaluate ,caracteristicele ei, aria pietei ,proprietati echivalent disponibile sau complementare.

- **tipul proprietatii:**tipul proprietatii evaluate sunt : **TEREN INTRAVILAN**
- **caracteristicele proprietatii:** interesul pentru cumpararea imobilului este doar din partea proprietarilor imobilelor pentru care terenul este cale de acces si curte interiora.
- **aria pietei-**piata imobiliara analizata este una locala dar cu influente ale pietei nationale .Mai precis piata imobiliara aferenta localitatii pe care se afla situate terenurile, prezentand particularirtati ale zonei.Piata imobiliara locala prezinta particularitai datorate numarului de locuitori, cresterii demografice locale, veniturile realizate de populatia activa.Puterea de cumparare este relativ scazuta ,iar motivatia nu este prea relevanta.In urma studierii anunturilor din ziare si publicatii de specialitate am constatat ca exista proprietati comparabile insa intr-un numar foarte mic ,iar tranzactiile sunt reduse ca si numar.In zona se construiesc imobile cu destinatie rezidentiala, astfel ca utilizarea primordiala a terenurilor este una rezidentiala.
- **proprietati echivalente disponibile** :proprietati imobiliare echivalente disponibile pentru vanzare exista pe piata,dar nu in excedent.

Baza economica

Pentru analiza bazei economice a zonei in care este situat imobilul a fost necesara localizarea ampalasamentului si a vecinatatilor cu implicatiile de ordin social si economic aferente.

Piata competitive

Oferta de pe piata se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.In cadrul analizei ofertelor au fost luate in considerare inventarul proprietatilor imobiliare existente care include:

-stocul proprietatilor existente

-stocul de proprietati aflate in faza de proiectare

O importanta deosebita s-a dat ofertei de proprietati competitive,cererii viitoare pentru proprietatea evaluata si celei mai bune utilizari a acesteia.Proprietatea evaluata s-a considerat ca fiind in competitie pe o piata existenta.Studiul cererii s-a facut avand in vedere cererea viitoare pentru proprietate evaluata.

Piata de tranzactionare si de marketing este una in regres.

-disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii: In general persoanele fizice din zona dispun de resurse financiare reduse necesare finantarii constructiilor.Costul finantarii este ridicat avand in vedere cresterea dobanzilor bancare si a costurilor ridicate la materialele de constructie, fapt ce influenteaza in mod direct cererea si oferta de terenuri.

-calitatea si cantitatea concurentei disponibile: in urma analizei datelor detinute de societatile imobiliare din zona ,cat si a anunturilor online , se constata ca oferta de proprietati similare este minima.Imobile din zona sunt ocupate in marea lor majoritate ca terenuri rezidentiale.

-transformarea pentru utilizari alternative:proprietatea evaluata are utilitatea optima(CALE DE ACCES si CURTE INTERIOARA) si **excludem transformarea intr-o utilitate alternativa**.

-**restrictii juridice:**proprietatea nu contravine reglementarilor legale in vigoare cu privire la regimul constructiilor sau protectia mediului.

Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile , dorintele materiale , puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor .Ea se axeaza pe identificarea potentialilor utilizatori si pe un anume tip de proprietate.Astfel ,studiul cererii se reflecta la cererea viitoare pentru proprietatea evaluata ,putandu-se aprecia ca utilizare actuala este cea mai buna pentru viitor.In conditiile pietei locale bunul evaluat este destul de greu tranzactionabil.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost:

-**atractivitatea zonei pentru investitii imobiliare:**amplasamentul proprietatii este in zona rezidentiala a localitatii , vecinii nu ridica probleme deosebite.

-**atractivitatea zonei pentru activitati complementare:**se pot desfasura activitati aducatoare de profit.

-**tipologia fortei de munca:**dezvoltarea unor activitati noi in zona de catre micii investitori , in special confectii, comert, industria lemnului,industria textila duce la modificarea ocuparii fortei de munca si scaderea ratei somajului.

-**structura taxelor locale:**nu este diferita de restul pietei natioanale, deci nu poate influenta mai mult piata locala.

-**disponibilitatea fortei de munca:** forta de munca este disponibila in zona putandu-se dezvolta noi activiati.

-**evolutia veniturilor agentilor economici din zona:**chiar in urma dezvoltarii unor activitati noi de catre investitori autohtoni sau straini veniturile agentilor economici si a persoanelor fizice sunt in stagnare.

Din analiza cererii rezulta ca aceasta exista din partea persoanelor juridice.Imobile comparabile cu imobilul evaluat in prezentul raport de evaluare sunt destul de rare, avand in vedre dimensionarea si localizarea

Echilibrul pietei.

Principiul echilibrului reflecta relatia dintre cererea si oferta, valoarea de piata fiind in general pretul cel mai apropriat pe care piata il poate sustine.

Pe termen scurt oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.Cererea este in stagnare, afectand preturile.

Referindu-ne la ciclul lung al pietei , putem estima ca acesta va fi o piata activa.Economia locala poate are disponibiliatti de dezvoltare si atragere a investitorilor autohtoni si straini cu capitaluri disponibile pentru investitii,astfel pe termen lung zona se presupune o crestere si imbunatatire a climatului economic.

Se poate estima ca piata locala este una destul de activa cu tendinte de crestere.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare .

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber , deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional

de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă rezidentiala, în zonă regăsindu-se preponderent proprietati rezidentiale. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat **se află** la momentul evaluarii în **CeaMaiBunaUtilizare** a sa – datorita ampalsarii sale- .

3.1.2. CMBU a proprietății

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasamentele invecinate, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinație aducatoare de profit.Avand in vedere ca terenul supus evaluarii este unul rezidential utilizat si curte interioara consideram ca CMBU este cea de cale de acces fara potential de a fi construibil.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață agricola, segmentul relevant fiind cel al terenurilor agricole.Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de terenurile libere aferente zonei Orastie si imprejurimilor.

3.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana fizica sau juridical cu putere economică , capabila să obțină finanțare și să susțină rambursarea" in vederea realizarii de activitati Agricole specific zonei . Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr relative mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes relative mare, pe o piata relativ ingusta in zona. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie spre mic; predomină terenurile libere la care din punct de vedere al utilitatilor sunt comparabile(minusul terenului subiect amplasarea in zona de protectie a Liniei de Medie Tensiune fiind un teren neconstruibil.
- există teren liber, prețul acestuia fiind unul mediu neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic
- Nu există posibilitatea de conversie spre utilizări alternative.

3.5. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumparatorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață active cu tendinte de crestere.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

4. **Evaluarea**

Abordarea prin piata(comparatiei directe)

In anexe este prezentata determinarea valorii de piata prin piata ,metoda comparatiei de piata pe perechi de date.

Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.Daca bunurile tranzactionate nu sunt identice cu subiectul atunci preturile de vanzare ale comparabilelor se corecteaza in sensul egalizarii caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura consta ,in esenta ,in culegerea de date de tranzactionare sau de oferta de bunuri similare,analiza comparabilitatii lor cu subiectul ,determinarea unitatii de comparatie adecvate,analiza si ajustarea datelor si aplicarea rezultatelor la subiect.

Pornind de la principiul substitutiei ,metoda presupune ca un cumparator informat nu ar plati mai mult pe un bun decat costul de a achizitiona un bun comparabil cu aceeasi utilitate.

Tranzactiile sau ofertele de bunuri comparabile au rareori calitatea de a se referi la bunuri identice.In cele mai multe cazuri reale,exista informatii de vanzare de bunuri cu caracteristici comparabile sau cu utilitate similara,dar nu identice.In acest caz este necesar sa se ajusteze preturile de tranzactie sau de de oferta pentru a se evidentia influenta diferentelor tehnice ,operationale sau de randament.

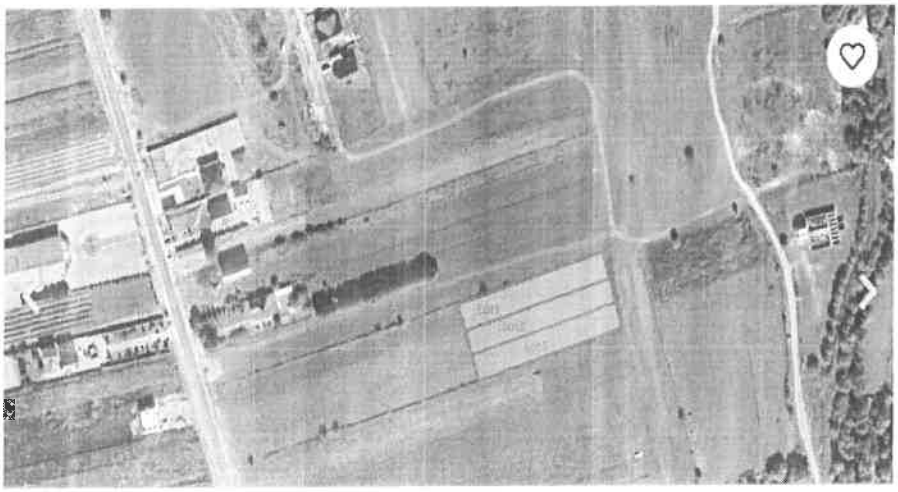
Metoda comparatiilor este adecvata cand exista o piata activa cu n numar suficient de tranzactii de bunuri comparabile si care ar putea fi eventual confirmate di surse independente.

Metoda comparatiilor nu este adecvata pentru bunurile unicat.Chiar si pentru bunurile obisnuite ,o piata inactiva cu un nunar redus de tranzactii indica uneori o lipsa de cerere si o depreciere economica.

Comparabile folosite :

A.

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare › Hunedoara › Beriu › Teren intravilan 4000mp - la intrarea in Orastie



Alexandru
Agenție
753

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.

Contact

4 000 m² **80 000 €**

Integrated

Teren intravilan 4000mp - la intrarea in Orastie

80 000 €
20 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.973 RON /luna
Avans: 59.400 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Agenție imobiliară

742

Strada Durau, Bucuresti, 012915, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă	**4.000 m²**	Tip teren	Care informații
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Teren intravilan 4000mp format din 3 loturi. Acces din DN, strada asfaltata, utilitati la limita proprietatii.

Situat la limita localitatii Căstău si la distanta de 1km de intrarea in Orăștie.

VANARE DIRECTA - PROPRIETAR!

B.

romimo.ro

Contul meu ♡ + Adaugă anunț

Teren intraviran constructii case

20 EUR

Hunedoara, Orastie · Vezi pe hartă

07xx xxx xxx Arată telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

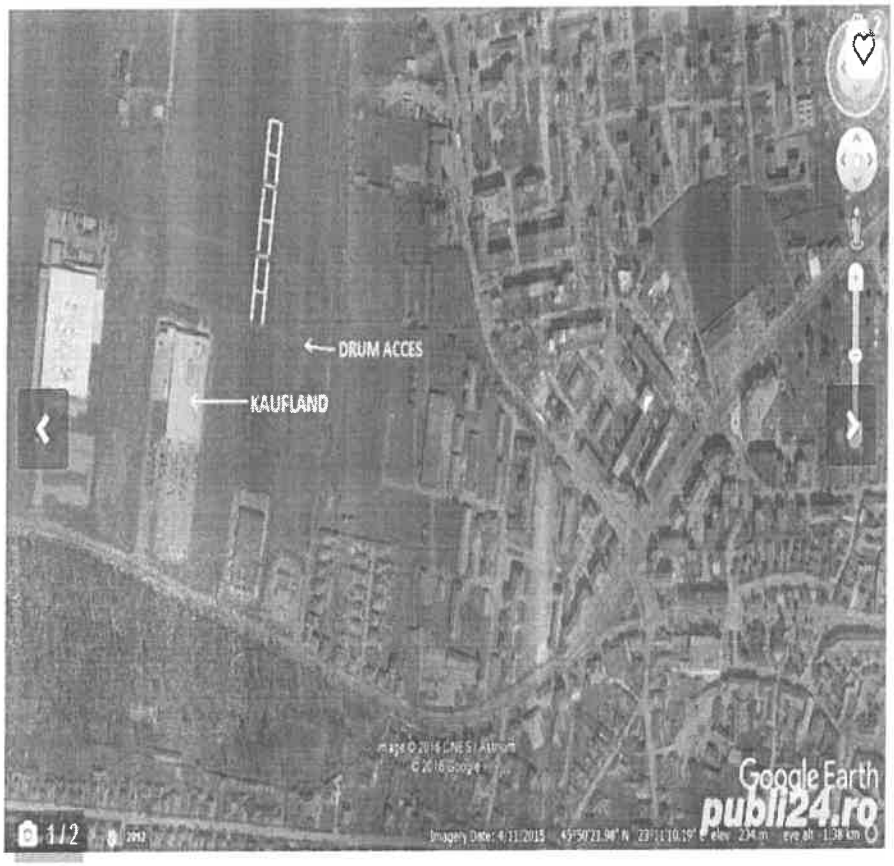
Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 751

Raportează







P popa dorin

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	4300,0 m²	Front stradal	26.00

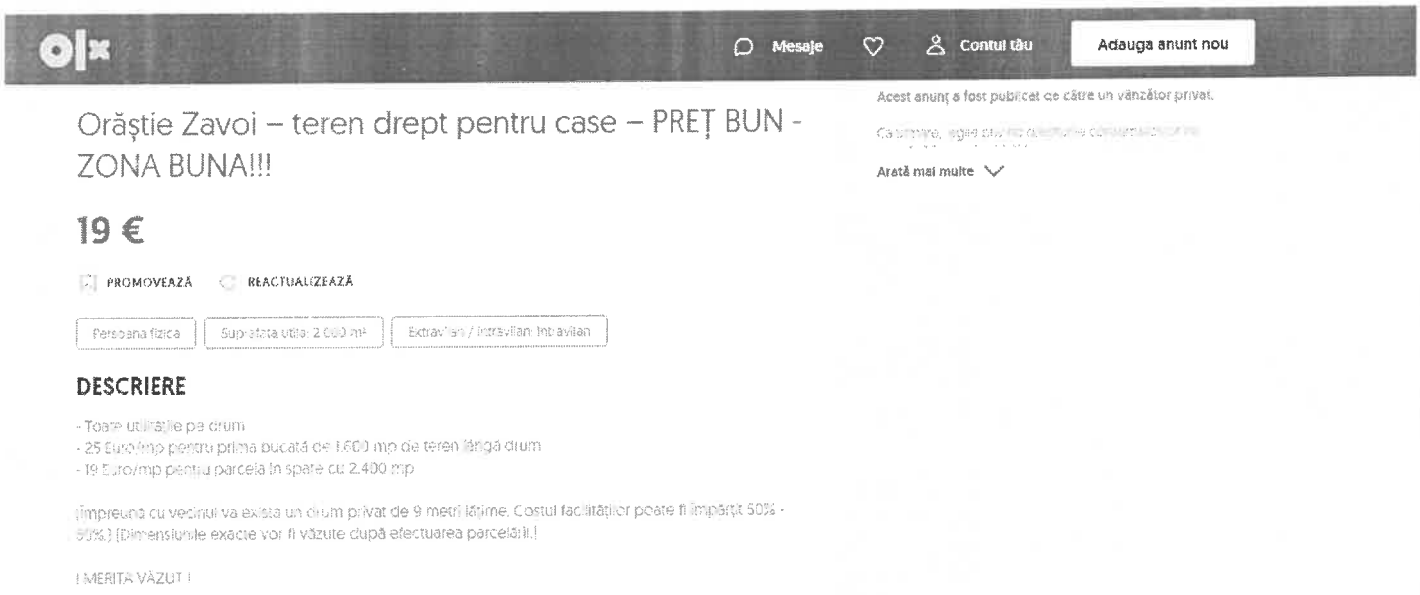
Descriere

Vind 4300 mp teren intravilan constructii case in Orastie in spate la magazinul Kaufland,utilitati in apropiere (apa ,gaz,canalizare)Pret informativ 18e/mp Informatii telefon , suprafata totala: 4300, Front stradal: 26

C.







Pentru determinarea valorii terenului din ofertele prezentate, evaluatorul s-a folosit de abordarea prin piata care este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți similar.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE TEREN INTRAVILAN CF 64446

	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
	Suprafata (mp.)	**303**	**4,000**		**4,300**		**2,000**	
	Data		**2024**		**2024**		**2024**	
	Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		**20.00**		**20.00**		**19.00**	
	Corectie Oferta / Tranzactie	-10%	oferta		oferta		oferta	
	Valoarea corectiei (%,euro)		-10%	-2.00	-10%	-2.00	-10%	-1.90
	Pret corectat (euro/mp.)		**18.00**		**18.00**		**17.10**	
Piata, finate, juridic	**Drept de proprietate transmis**	integral	integral		integral		integral	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (euro/mp.)		**18.00**		**18.00**		**17.10**	
	Conditii de finantare	la piata	la piata		la piata		la piata	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (euro/mp.)		**18.00**		**18.00**		**17.10**	
	Conditii de vanzare	fara servitute	independent		independent		independent	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		-25%	-5	-25%	-5	-25%	-4
	Pret corectat (euro/mp.)		**13.50**		**13.50**		**12.83**	
	Conditile pietei	2025	2025		2025		2025	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat (euro/mp.)		**13.50**		**13.50**		**12.83**	
Caracteristici fizice	**Localizare**	Dr.Ioan Mihu	Castaului		Kaufland		Castaului	
	Valoarea corectiei (%)		5%	0.68	5%	1	5%	1
	Acces	asfalt	asfalt		asfalt		asfalt	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Utilitati	toate	fara		in apropiere		fara	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		2%	0.27	1%	0.14	2%	0.26
	Suprafata (mp.)	303	4,000		4,300		2,000	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		-5.00%	-0.68	-5.0%	-0.68	-2%	-0.26
	Utilizare	construit	liber		liber		liber	
	Valoarea corectiei (%)		-2%	-0.27	-2%	-0.27	-2%	-0.26
	Topografie	exista	exista		exista		exista	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0.00	0%	0.00
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Regim economic(destinatie)	incinta	agricol		industrial		agricol/rezidential	
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)		5%	1	10%	1	0%	0
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
	Valoarea corectiei (%,euro/mp)	0.00	0%	0	0%	0	0%	0
	Corectie (euro/mp.)		14.18		14.72		13.21	
	Total corectie bruta (%, euro/mp.)		44%	**7.07**	48%	**7.61**	36%	**5.69**
	Total corectie neta (%, euro/mp.)		29%	5.83	26%	5.29	30%	5.79
	Numar corectii		6		6		5	
	Valoarea aleasa						X	
	Valoarea estimata		**13.00**	**euro/mp**				
			3,939 euro					
			19,605 lei					
	Curs BNR		4.9772		lei/euro			

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



5. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor :

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obţinerea următoarei indicaţii asupra valorii de piaţă si a valorii de lichidare a proprietăţii:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 64446	19.605 lei	3.939 euro

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ţinut cont de natura proprietăţii, de tipul de piaţă şi caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat, abordarea aplicată, credibilitatea, relevanţa şi adecvarea informaţiilor utilizate şi, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Adecvarea	Precizia	Cantitatea
Abordarea prin piata	✓	✓	✓

La Abordarea prin piata: Pentru analiza s-a recurs la studiile publicate şi anunţurile, sau datele, de pe cele mai importante site-uri de specialitate, acestea fiind în număr ridicat şi în măsură să poată contura şi susţine indicatorii valorici utilizaţi. Astfel, această abordare a condus la cel mai înalt grad al criteriilor enumerate.

Drept urmare, singura abordare corectă a fost estimarea pe baza abordarii prin piata, evaluatorul propunând ca valoare a proprietăţii:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei)	VALOARE de PIATA TEREN (euro)
TEREN INTRAVILAN CF 64446	19.605 lei	3.939 euro

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orastie

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64446 Orastie

Nr. cerere 8823
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025
Cod verificare 300188173255

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:5863

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Orastie, Loc. Orastie, Str DR.IOAN MIHU, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 262 Top: 2872/2/18/16	303	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 2872/2/18/16	Jud. Hunedoara, UAT Orastie, Loc. Orastie, Str DR.IOAN MIHU, Nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:120 mp; Locuinta familiala in regim D+P+1E in suprafata construita de 120 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
2995 / 12/05/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 672, din 09/05/2008 emis de BN Ciora;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra portiunii de proprietate a lui Pănduț Ioan cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) **STĂNICĂ LUCREȚIU**, si sotia 2) **STĂNICĂ MARIA**, bun comun	A1.1
17522 / 04/07/2024	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 162/2024, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL ORĂȘTIE/ CONSILIUL LOCAL	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ORĂȘTIE**, CIF:4634515, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
18537 / 18/07/2024	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 4579, din 23/02/2009 emis de Primaria Orastie; Act Administrativ nr. Act aditional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 4579/23.02.2009 nr. 2192, din 16/02/2021 emis de Primăria Municipiului Orastie; Act Administrativ nr. Act aditional nr. 2 la Contractul de concesiune nr. 4579/23.02.2009 nr. 10485, din 16/07/2024 emis de Primăria Municipiului Orastie.	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe perioada existenței construcției, începând cu data predării-primirii terenului, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) **STĂNICĂ LUCREȚIU**, și 2) **STĂNICĂ MARIA**	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 462 Top. 2872/2/18/16	303	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNITATE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	303	-	-	2872/2/18/16	[illegible] de casa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2872/2/18/16	constructii de locuinte	120	Cu acte	S. construita la sol=120 mp. Locuinta familiala in regim D+P+1E in suprafata construita de 120 mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara activa la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografa, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/04/2025, 10:25

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR