

Nr. 76/2021



21-32465-PMH Primaria Hunedoara 28.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI INTRAVILAN, IN SUPRAFATA DE 300 MP-
AMPLASAT IN MUNICIPIUL HUNEDOARA, STR. CARPATI, NR.
62, INSCRIS IN CF 63114-HUNEDOARA.

CLIENT: MUNICIPIUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimatie nr.10569/2021

DATA EVALUARII : 22.04.2021

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate
parțial sau integral si nu pot fi transmise unor terți fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si
al clientului.

Către,
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Ca urmare a comenzii de evaluare nr. 177/31.03.2021, am efectuat evaluarea terenului intravilan, în suprafața de 300 mp, înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Municipiului Hunedoara, asupra terenului intravilan înscris în CF:63114-Hunedoara.

Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipotezele semnificate speciale ca: se considera ca terenul nu este contaminat și poate fi utilizat, fără alte cheltuieli ce trebuie realizate de către viitorul proprietar.

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar și în urma declarațiilor acestora și a documentelor depuse pentru realizarea raport de evaluare, rezulta că terenul este liber de sarcini.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale Bunurilor 2020, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață estimată a terenului intravilan în suprafața de 300 mp, la data de 22.04.2021 este de:

Curs BNR 22.04.2021: 4,9260 lei/1 euro

62.000 lei (rotunjit), adică 12.600 euro, (respectiv 42 euro/mp)
(Valorile nu conțin TVA)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 22.04.2021;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privind din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,
Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare	
I. Termenii de referință ai evaluării	
1. Identificarea și competența evaluatorului	
2. Identificarea clientului și a oricărora alți utilizatori desemnați	
3. Scopul evaluării	
4. Identificarea bunului supus evaluării	
5. Tipul valorii	
6. Data evaluării	
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	
9. Ipoteze și ipoteze speciale	
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	
12. Descrierea raportului	
II. Prezentarea datelor	
1. Identificarea bunului evaluat	
2. Descriere juridică	
3. Date despre amplasare	
4. Identificarea	
5. Utilizarea - CMBU	
6. Istoricul	
III. Analiza pietei bunului imobil	
1. Definirea pieței specifice	
2. Cererea solvabilă și probabilă	
3. Oferta competitivă	
4. Echilibrul pieței	
IV. Analiza datelor	
1. Procedura de evaluare	
2. Procedura specifică de evaluare	
3. Metoda extracției	
4. Metoda abordării prin piața-comparației directe pe perechi de date	
5. Metoda abordării prin venit sau abordării rentei funciare	
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
VI. Anexe raport	

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian	
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569)	
Asigurare	10.000 EUR -- pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR	
Bunul imobil evaluat	Teren intravilan, in suprafata de 300 mp.	
Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA	
Destinatar raport	MUNICIPIUL HUNEDOARA	
Locatia bunului la data evaluarii	Municipiul Hunedoara, str. Carpati, nr. 62, jud. Hunedoara	
Data inspectiei	08.04.2021	
Data evaluarii	22.04.2021	
Curs de schimb	1 EURO = 4,9260 LEI, curs BNR la data de 22.04.2021	
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare.	
Tipul valorii	Valoarea de piata.	
Ipoteze semnificative	Terenul se considera ca nu este contaminat, iar cumparatorul nu are de realizat lucrari suplimentare dupa achizitie, pentru utilizarea terenului.	
Valoare de piata	62.000 lei (rotunjit), adica 12.600 euro, (respectiv 42 euro/mp)	(Valorile nu contin TVA)
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatie 10569	Semnatura, Stampila,

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNA VOICU LUCIAN, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPL, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 0434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și prezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistența profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Client : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Utilizatori desemnați : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea terenului în vederea vânzării.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 300 mp. Bunul imobil este amplasat în Municipiul Hunedoara, str. Carpați, nr. 62, jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport **este** dreptul de proprietate integral asupra terenului, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

Valoarea de piață: Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): "este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

6. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii aprilie 2021.

La baza creșterii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- Extras de carte funciara si Comanda de evaluare.

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;

✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant.

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data

cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.

o a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare. Nici nu a efectuat verificări ale legislației

✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind

✓ studii și informații pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare", în condițiile și ipotezele expuse în raport.

Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.

Ipoteze semnificative speciale: Terenul se considera ca nu este contaminat, astfel ca, viitorul cumparator nu are de efectuat cheltuieli suplimentare după achiziție cu decontaminarea, ori cu alte sarcini de mediu.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și al utilizatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2021, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** "cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării generale acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării"

✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**

✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**

✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)** „Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare"

✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**

✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pietei specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celor mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selecției valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

***Termenii de referință** – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NR.CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Teren intravilan, este plan are o suprafata de 300 mp.Categoria de folosinta, conform extrasului de carte funciara este: curti construite. Pe acest teren a fost edificata o constructie industriala ce a fost demolata in baza Adeverintei nr. 37313/16.08.2012. Forma terenului este dreptunghiulara, cu un front stradal de 8.56 m. Terenul este imprejmuit partial. Imprejmiria partiala nu face parte din obiectul evaluarii, nefiind realizata de catre proprietar, ci de catre vecini. In anul 2012 – prin Declaratia autentificata de BNP Rusu Constantin prin nr. 3043/21.12.2012 – se radiazaza constructia ~hala metalica~.

- Proprietar: Domeniul Privat al MUNICIPIUL HUNEDOARA - conform extrasului de Carte Funciara nr. 63114- HUNEDOARA.

2. Descriere juridica

Dreptul de proprietate asupra terenului avarat numat cadastral 63114 Hunedoara, este integral – cota de 1/1 -MUNICIPIUL HUNEDOARA, Domeniul Privat, prin Hotararea nr. 178/2007 emisa de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara .

Prin Actul Administrativ nr. Adeverinta nr. 37313/422 din 16.08.2012, emis de Primaria Municipiului Hunedoara (act notarial nr. Declaratie aut. Nr. 3043/21.12.2012 emis de BNP Rusu Constantin – In baza Adeverintei nr. 37313/422/16.08.2012 eliberata de Primaria Municipiului Hunedoara, a declaratiei aut.nr. 3043 din 21/12/2012 de BNP Rusu Constantin se radiazaza constructia A1.1 Hala de confectii metalice – desfiintata prin furt si vandalizare.

Exista sarcini temporare/permanente – **nu exista.**

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020, dar si al Codului Administrativ, in vigoare, evaluarea terenului se realizeaza in ipoteza ca acesta este liber (conform Standardelor), pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii (conform Codului Administrativ), tinandu-se cont de cea mai buna utilizare a terenului, dar si situatia juridica a bunului, la data evaluarii.

3. Date despre amplasare

MUNICIPIUL HUNEDOARA are in componenta 4 sate : *Teliucu Inferior-resedința de comuna , Cinciș – Cerna , Izvoarele si Teliucu Superior .*

Positia geografica:

Teritoriul administrativ al Municipiului Hunedoara se afla in zona central – sudica a judetului Hunedoara , in suprafata de 3950 ha; Relatia de vecinatate importanta este la limita nordica a teritoriului administrativ , cu municipiul Hunedoara. Spre sud comuna se invecineaza cu municipiul Hateg , de asemenea spre limita estica cu orasul Calan , alte

comune cu care MUNICIPIUL HUNEDOARA are limite administrative comune sunt: la limita sud estica comuna Bretea Română, iar la limita vestica comunele Ghelar și Toplita.

Trei dintre localitățile comunei – s-au dezvoltat organic, de-a lungul valilor. În aceste trei cazuri – localitatea Telincu Inferior, localitatea Izvoarele și localitatea Telincu Superior (după denumirea veche satul Plosca) - dezvoltarea a pornit de la un nucleu de bază, centrul satului, de la care s-au desfasurat de-a lungul valilor.

Relieful terenului este deluros și brazdă de mai multe val. Cea mai însemnată apă este râul Cerna, care izvorăște din muntii Poiana Rusca și se varsă în Mures, lângă Deva. De asemenea, comuna este brazdată de alte paraie și val, favorizând creșterea vegetației;

Suprafața intravilan:

Telincu Inferior: 92.85 ha, Cincis Cerna: 104.50 ha, Izvoarele: 24.68 ha, Telincu Superior: 29.61 ha;

Populația:

La ultima recenzie a populației comuna număra 2564 locuitori;

Cai de acces:

Rutier: Relația cu localitățile învecinate este facilitată de existența unei cai importante de comunicare – DJ 687 D, ce leagă municipiul Hunedoara de Comuna Toplita și Lunca Cernii de Jos, trecând pe malul drept (în direcția de curgere a râului Cerna) al lacului de acumulare Cincis-Cerna, de-a lungul zonei de agrement.

Distanța față de municipiile județelor învecinate: Telincu Inferior- Tg.-Jiu: 171 km, Telincu Inferior-Drobeta-Turnu Severin: 254 km, Telincu Inferior- Timisoara: 181 km, Telincu Inferior- Arad: 197 km, Telincu Inferior – Alba Iulia: km;

Altitudine:

Din punct de vedere topografic terenul este denivelat, prezentând diferențe de nivel de la cota 293,50 M.N. (cota nivelului normal de retenție al lacului), la cota 350,0 la care este amplasat motelul Cincis, la cota 525,20 nivelul culminilor versanților ce mărginesc zona rezidențială.

Istoricul localității

Din punct de vedere istoric și arheologic sunt presupuneri care pun începuturile unor așezări componente, de exemplu satul Cincis- Cerna, tocmai în timpurile cele mai îndepărtate.

Pe teritoriul satului la locul zis " Silişte ", s-au aflat unele unelte din comuna primitivă: cloacane din piatră cioplită ale omului neolitic, care ne fac să credem că primele așezări omenești pe aceste meleaguri datează din epoca omului primitiv. Aceste unelte se afla la muzeul satului Cincis și la muzeul geologic din București.

Tot pe teritoriul Cincisului, la locul zis " Lăturoașă " și mai precis " Popeasca ", în anul 1935 s-au descoperit statui de piatră reprezentând un bărbat în togă și două femei, în mărime naturală. Aceste statui datează din perioada daco-romană.

Tot aici, s-au scos la iveală alte multe mășuri ale conviețuirii sub dominația romană, a populației dacice cu alte elemente etnice, constând din rituri de înmormântare, ceramică, unelte, monede, dovezi ale vieții complexe a populației dacice autohtone, rămășiță pe

teritoriul Daciei sub dominația romană și a folosit în acest fel populații la lucrările de extragere a zăcămintelor fieroase de pe versantul est al munților Poiana Rusă amplasarea localităților în zona de deal este în relație directă cu exploatarea zăcămintelor de minereu de fier. De asemenea este cazul vechii așezări datând din sec II-III e.n. a localității strămutate Cincis-Cerna, unde se exploatau zăcămintele de fier din perioada romană-Villa rustica, amplasată la 1 km de satul Cincis strămutat și Necropola romană tumulară, amplasată la nord de monumentul anterior la cca. 200 m, în locul numit la "Telina".

Pentru caracterul etnic dacic al cimitirului pledează atât ritul tradițional al incinerării și tipul de tumul cât și elementele de cultură materială dacică – ceramică lucrată cu mână. Necropola cuprinzând 17 morminte tumulare, (dintre care patru se află în interiorul unui monument funerar zidit) este atribuită unei colectivități legate de exploatarea minelor de fier din regiune. Villa este o construcție din piatră legată cu mortar (opus incertum), din care s-au păstrat fundațiile clădirii și materiale arheologice ca ceramică romană, obiecte din fier, etc.

Prima atestare documentară apare în anul 1360 cu privire la satul Cincis ca făcând parte din districtul Hașegului cu denumirea maghiară – Cholnukus, următoarea atestare este a satului Izvoarele în anul 1446 cu denumirea maghiară – Linghyra și în anul 1477 este prima atestare documentară a satului Telnicu Inferior cu denumirea în limba maghiară – Telehek.

În tradiția poporului se spune că Iancu de Hunedoara s-a născut la Cincis, de unde ar fi fost mama lui, ca măruri ale acestui fapt stau frescele religioase datând din secolul al XVIII –lea, descoperite la biserică din Cincis și unde se presupune că este portretul fizic al lui Iancu de Hunedoara, diploma lui Iancu de Hunedoara din 1447 dată din cetatea Timișoarei (cuprinsă în lucrarea "Documentar privind satul Cincis, județul Hunedoara").

Toate aceste măruri ne arată moștenirea istorică foarte bogată a localității noastre ca exemplu de continuitate a neamului românesc pe aceste meleaguri.

(<http://www.comuna-telnicu-inferior.ro/index.php?np=Comuna>)

Terenul supus evaluării se afla situat în zona limitrofa a mediana a Municipiului Hunedoara, peștr. Carpați, în imediata apropiere existând case și terenuri intravilane dar și construcții industriale.

4. Utilizarea prezentă

Terenul evaluat nu este utilizat la data evaluării.

5. Cea mai bună utilizare - CMBU

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabila utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizări posibile fizic, maxim productive, justificată adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: **rezidențial și industrial**, deoarece în vecinătate terenului se găsesc: construcții rezidențiale dar și industriale.

Din punct de vedere al terenurilor industriale (terenul având o astfel de utilizare până în anul 2012, când a fost radiată construcția ~Hala confecții metalice~, la o analiza a ofertelor

existente pe piața se constată că terenurile cu utilizare industrială se observă că acestea au prețuri de ofertă între 25 și 41 euro/mp, în timp ce terenurile rezidențiale sunt între 40 și maxim 50 de euro/mp.

Totodată, în imediată vecinătate a terenului există o construcție rezidențială (a carui proprietar este direct interesat de achiziția terenului evaluat, fiind o utilizat ca și o completare a proprietății acestuia)

Tot din analiza pieței, s-a constatat faptul că, terenurile cu suprafețe mai mari, au valoare unitară mai mică, decât terenurile cu suprafața mai mică.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, de la vecinătatea imediată, rezultă faptul că CMBU al terenului este teren cu utilizare rezidențială.

Determinarea valorii terenului în surplus/exces — nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin forma cât și prin destinație (teren rezidențial), nu este cazul să fie efectuată o astfel de analiză.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobanzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numărul, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzatorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar acțiunile de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul

lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piața specifică bunului evaluat este piața locala (de la nivelul Municipiului Hunedoara, a terenurilor intravilane, cu utilizare rezidentiala.

Asfel ca, in determinarea valorii de piata a terenului, comparabilele utilizate sunt cele din categoriile intravilane amplasate in zone mediana si semicentrala.

Categoria generala de incadrare conform celor de mai sus:

- Bunuri imobile cu utilizare rezidentiala
- Aspecte generale
 - ✓ Categoria bunurilor cu posibilitați de utilizare/conversie
 - ✓ Mod de utilizare:
 - Rezidential

1. Cereea solvabilă și probabila

Cereea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cerei determină atractivitatea unui proprietăți. Cereea manifestată pe piață este în funcție de cerea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru proprietatea supusa evaluării, cereea este data de persoane fizice/juridice cu venituri medii sau mari si mai ales cei interesati pentru achiziția unui teren pentru construirea unei locuinte. Cereea pentru un astfel de teren este data de clientii care doresc sa achizitioneze terenul prin depunerea de oferte in cadrul licitatiei publice ce urmeaza a fi organizata in vederea vanzarii.

2. Oferta competitiva

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioada de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Comparabile utilizate	C1	C2	C3
PREȚ (EURO)/ MP	45.0	45.0	50.0
TIPUL TRANZACȚIEI	oferta	oferta	oferta
LOCALIZAREA	Hunedoara, str. Ecaterina Varga	Hunedoara, str. Gornilor	Hunedoara, spate Hotel Tiffany
SUPRAFAȚA	400	300	400
UTILIZARE	Rezidentia	Rezidential	Rezidential

Oferta de astfel de proprietati exista pe raza Municipiului Hunedoara, au fost identificate in zona unde se gasesce obiectivul numai o oferta, celelalte fiind in zone mai indepartate, una dintre acestea fiind tot zona mediana, iar cealalta in zona semicentrala, dar in apropiere.

3. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este denumita in economie situatia de pe o piata, in care pretul unui bun economic conduce la o egalitate intre cantitatea ceruta si cantitatea oferita. Pretul este denumit pret de echilibru, iar cantitatea este denumita cantitate de echilibru.

Cu cat exista mai multi ofertanti cu atat pretul este mai mare si cu cat exista mai putini ofertanti, cu atat pretul este mai mic. Astfel piata se regularizeaza si se formeaza echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pietei nu este atins.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Aunei când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.1.1 Metoda extracției

Pentru determinarea valorii de piață prin această abordare s-au parcurs 3 etape distincte:

- Estimarea costului de nou (brut=fără depreciere) a construcției existente*
- Estimarea deprecierilor (depr. fizică, funcțională și economică) a construcției conform informațiilor identificate*
- Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea deprecierilor de la punctul b) din costul de nou.*

Costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea construcției evaluate cu alta în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuiește.

Costul de reproducere construite brut este costul producerii unui bun identic cu cel evaluat.

Aprecierea gradului de depreciere efectiv (cu care se făc deduceri din costul de nou brut) este sarcina evaluatorului, care va lua în considerare următoarele elemente ca și orice alte elemente importante pentru continuarea duratei de utilizare economică:

- **deteriorarea fizică:** pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt: vârsta și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).
- **deprecierea funcțională:** pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății. Procedura constă în identificarea și cuantificarea a diverși factori care contribuie la acest tip de depreciere. Aceștia includ elemente cum ar fi: schimbările în design, materiale sau de proces, inadecvări, supradimensionări, lipsa de utilitate sau costurile variabile de funcționare în exces.
- **deprecierea economică:** pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauze: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forța de muncă, utilități, inflația, legislația de mediu, fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului. Această metoda nu a fost utilizată.

4.1.2 Metoda abordării prin piață – comparării directe pe perechi de date

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor terenurilor considerate ca fiind identice sau similare (conform ipotezei speciale enunțate mai sus) care au fost tranzacționate recent pe piață sau pentru care există oferte de tranzacționare. 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 – a fost utilizată existând informații de piață pentru estimarea valorii terenului intravilan – și a fost utilizată existând date pe piață.

4.1.3 Metoda abordării prin venit sau metoda capitalizării rentei funciare

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – nu a fost utilizată deoarece nu există informații pe piață despre concesiuni de astfel de terenuri.

Procedura detaliată de evaluare se regăsește în continuare.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Etapă parcurse

Pentru estimarea valorii de piață au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea valorii de piață a terenului a fost aplicată următoarea metoda în evaluare:

4.2.1. Metoda comparatiei de piata – comparatiei directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate si ajustate tranzactiile, oferte si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influentata atat de caracteristicile sale fizice cat si de localizare :

- suprafata, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existenta utilitatilor cum ar fi: apa, canalizare, energie termica si electrica;
- distanta de parcurs pana la diferite institutii publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul intre oferta si cerere, dar, cea care determina in final valoarea pe o anumita piata este utilizarea economica a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat in intravilanul municipiului Hunedoara, cu suprafata de 300 mp, s-a folosit metoda comparatiei directe pe perechi de date. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferente.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosinta curti constructii s-au folosit un numar de 3 (trei) comparabile asa cum au fost prezentate in analiza ofertei.

Valoarea de piata estimata este de:

62.000 lei (rotunjit), adica 12.600 euro, (respectiv 42 euro/mp)

(Valorile nu contin TVA)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valori rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

Metoda prin piață - 62.000 lei (rotunjit), adică 12.600 euro, (respectiv 42

euro/mp).

(Valori nu conțin TVA)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pietei. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparativă – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anunț aplicative a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Precizia mai mare este data de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă starea juridică a terenului.

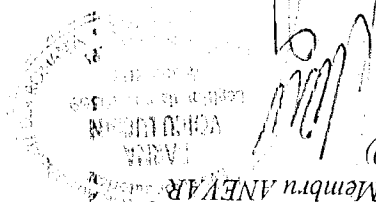
Cantitatea și calitate informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care indeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație..

Reconcilierea rezultatelor. Selecția valorii	
Criterii analiza	
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimatie nr. 10569)



VI. ANEXE

Anexa 1 Comparabile oferte de vanzare
Anexa 2. Fise de calcul
Anexa3 Acte de proprietate – extras CF
Anexa 4 Comanda
Anexa 5Fotografii

Abordarea prin piata

Mun. Hunedoara - CF 63114

CURS EURO/LEI 22.04.2021

4.926 lei/1euro

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARATIE		subiect	COMPARABILE		
Comparabile			1	2	3
PRET (EURO)/ MP			45.0	45.0	50.0
TIPUL TRANZACTIEI					
Marja de negociere			oferta -7%	oferta -7%	oferta -7%
Ajustare valorica			-3.15	-3.15	-3.5
Preț ajustat (EURO)			41.85	41.85	46.5
DREPTURI DE PROPRIETATE					
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		integral	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
Ajustare valorica			0	0	0
Preț ajustat (EURO)			41.85	41.85	46.5
CONDITII DE VANZARE					
Ajustare pentru vanzare- %		independent	independent	independent	independent
			0%	0%	0%
Ajustare valorica			0	0	0
Preț ajustat (EURO)			41.85	41.85	46.5
RESTRICȚII LEGALE					
Ajustare pentru restricții legale %	nu sunt		nu sunt	nu sunt	nu sunt
			0%	0%	0%
Ajustare valorica			0	0	0
Preț ajustat (EURO)			42	42	47
CONDITII DE PIATA					
Ajustare pentru conditii de piata- %			actual	actual	actual
			0%	0%	0%
Ajustare valorica			0	0	0
Preț ajustat (EURO)			41.85	41.85	46.50

Marja de negociere determinata din discutii cu agentii imobiliari, procentul de negociere este între 5-10%. Am ales 5% ca medie a celor 2

Procente determinate prin analiza
pe perechi de date

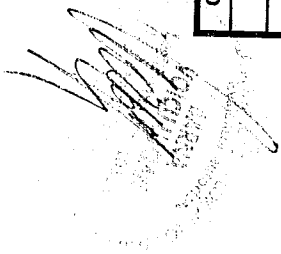
Pentru diferenta de suprafata, din
analiza de piata

LOCALIZAREA	Hunedoara, Str. Carpati, nr. 62	Hunedoara, str. Ecaterina Varga	Hunedoara, str. Gorunilor	Hunedoara, spaci Hotel Tiffany
Ajustare pentru localizare-%		0%	0%	-10%
Ajustare valorica		0	0	-4.65
Pret ajustat (EURO)		41.85	41.85	41.85
SUPRAFATA mp	300	400	300	400
Ajustare pentru suprafata - %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		41.85	41.85	41.85
FRONT STRADAL	8.87	?	13-14	?
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0	0
Pret ajustat (EURO)		42	42	42
TOPOGRAFIE	plana	plana	plana	plana
Ajustare pentru topografie%		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		41.9	41.9	41.9
CMBU	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		41.9	41.9	41.9
Utilitati	cate existente in zona	similar	similar	similar
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (EURO) - rotunjit		42	42	42
Ajustare totala neta (EURO)		0	0	-5
Ajustare totala neta (%)		0%	0%	-10%
Ajustare totala bruta (EURO)		0.00	0.00	-4.65
Ajustare totala bruta (%)		0%	0%	-10%

* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta - Valoare de piata -
ruionita - 42 euro/mp

Valoare de piata estimata teren	62,068	lei
-300 mp	12,600	euro
	42	euro/mp

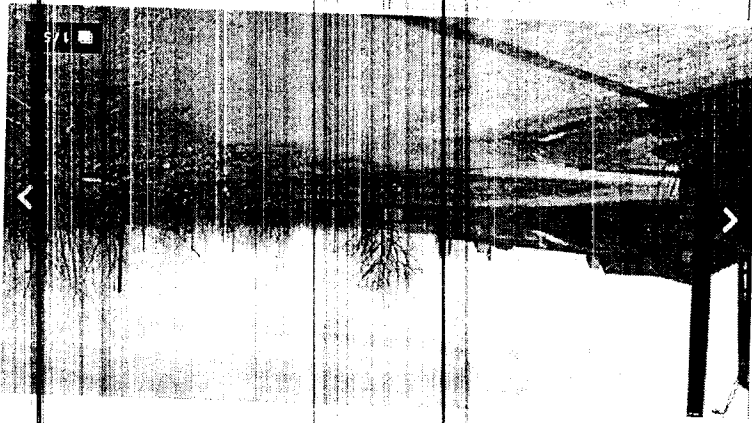
Evaluator,
BARNA Voicu Lucian



COMPARABILA NR.1

17 990 €

Teren intravilan 2609mp (parcela -minim 400mp parcela), zona Dedeman

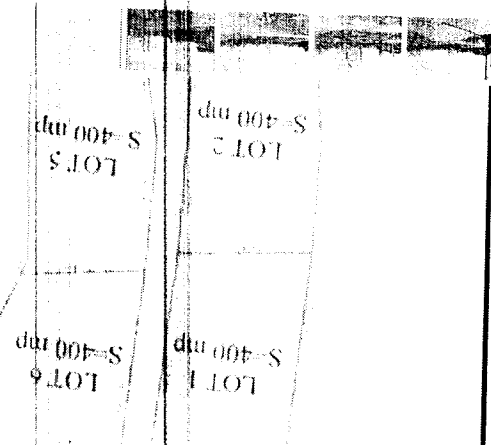


1/5

17 990 €

Suprafata teren: 2 609 mp

Prezentare generala



1/5

17 990 €

Suprafata teren: 2 609 mp

Prezentare generala

0775 303 988

17 990 €

Suprafata teren: 2 609 mp

Prezentare generala

0775 303 988

Teren intravilan imprejmuit, cu utilitati- pentru casa sau hala

50 €

Prețuri negociabile

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☒ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan, intravilan

Suprafata utila: 2.907 m²

Descriere

Incintiere/ Vanzare

Teren intravilan rezidential 2907 mp. curent, apa de teren,

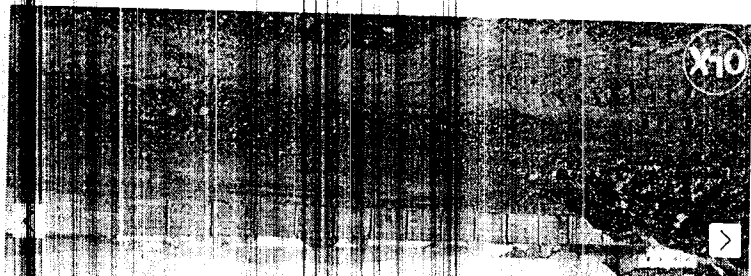
canalizare in fata gardului, gaz aproape.

Se poate parcea in lotul de 400-600 mp.

Zona cu case noi (3-5 ani) finalizate in apropiere si altele in constructie

Terenul e in spate la Tiffany, acces de pe 3 strazi.

Accept variante.



Hunedoara, Hunedoara

Localizare



Titlu de posesie

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Dați-le



Vânzător

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
COMPARTIMENT INVENTAR
Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

SC GLG EVAL COMPLEX SRL

STR. AL. ROMANILOR, BL. 16, SC.4, AP.67

CUI 26512365

J20/15/2010

Conform referat nr. 21427/23.03.2021

DA27677502/22.03.2021

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		177	31	03	2021

COD CPV	DENUMIREA SERVICIULUI ȘI CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E.L.EI.	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
7324000-5	SERVICII DE EVALUARE - a unui teren în suprafața de 300 mp, înscris în CF 63114, situat pe str. Carpați, nr. 62, Municipiul Hunedoara.	buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00			
Total						1.000,00	190,00	1.190,00			

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC
BOBOUTANU DAN POPA AURELIA ANISOARA

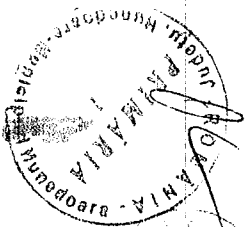
CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
OLTEAN FLORIN

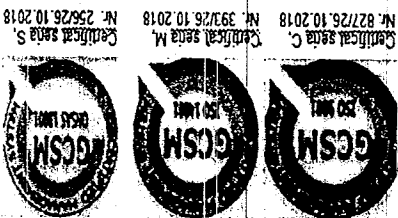
COMPARTIMENT INVENTAR
RUSU VIOLETA

DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA

Intocmit 3 ex.
IOVA IACOB DAMIAN



Ar 69961/01042021



APPROBAT
Primar,
Dan Bobouțanu

29. MAR. 2021

Referat de necesitate

1. Persoana de contact din compartimentul de specialitate beneficiar al achiziției din cadrul autorității contractante pentru acest Referat de necesitate:
Nume și Prenume: Rusu Violeta
Funcția: Compartiment inventar
2. Descrierea serviciilor care urmează să fie achiziționate
Achiziționarea serviciilor de evaluare a unui teren în suprafață de 300 mp, înscris în CF nr.63114, situat în municipiul Hunedoara
3. Sursa de finanțare: Buget local.
4. Obiectul achiziției:

Nr. crt	CPV	Denumire serviciu	U.M.	Cant.	Valoare unitară estimată lei fără TVA	Valoare estimată lei fără TVA
a	b	c	d	e	f	g = e x f
1.	41324000-5	Servicii de evaluare a unui teren în suprafața de 300 mp înscris în CF nr.63114 Hunedoara	buc	1	1000	1000
TOTAL						
						1000

Nr. crt	Denumire serviciu	Descrierea caracteristicilor tehnice
1.	Servicii de evaluare a unui teren în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Hunedoara	Se vor realiza servicii de evaluare a unui teren în suprafață de 300 mp, înscris în CF nr.63114, aflat în domeniul privat al municipiului Hunedoara

5. Eventuale clauze contractuale considerate necesare a fi impuse: termen de realizare: 20 zile de la data semnării comenzii

6. Valoarea totală estimată: 1190 lei cu TVA, 1000 lei fără TVA

Condiții de Plată: plata cu O.P. conform legislației în vigoare.

7. Justificare necesitate / oportunitate efectuare achiziției servicii și Termen legal pentru necesitatea și oportunitatea achiziției:

Serviciile solicitate sunt necesare în vederea evaluării unui teren în suprafață de 300 mp, înscris în CF nr.63114 Hunedoara, situat pe strada Carpați nr.62 municipiul Hunedoara, în vederea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 63114 Hunedoara



Cod verificare
100102664146
Anul
2021
Luna
04
Ziua
06

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2876/1 Hunedoara
Nr. topografic: 1987/1-1988/1-1989/1-
1990/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Nr. 62, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	63114	300	

B. Partea II. Proprietari și acte

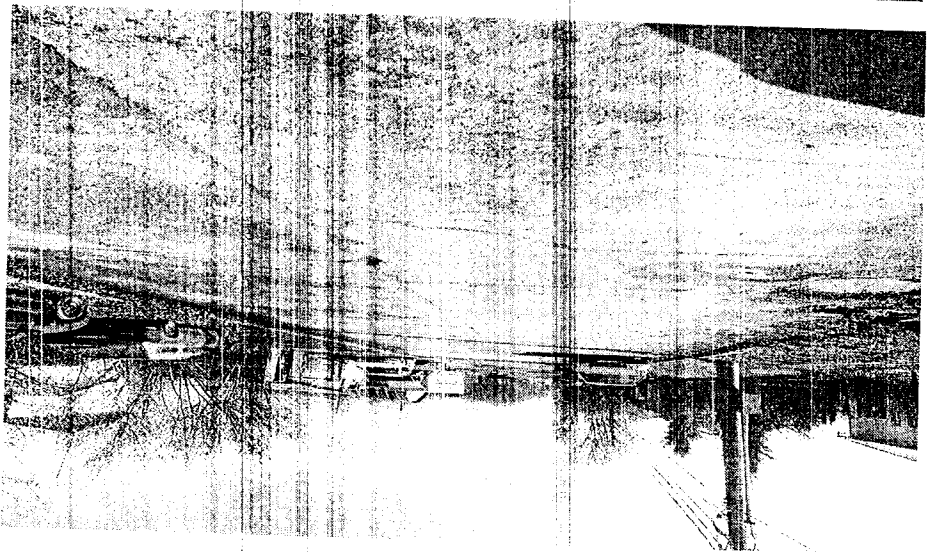
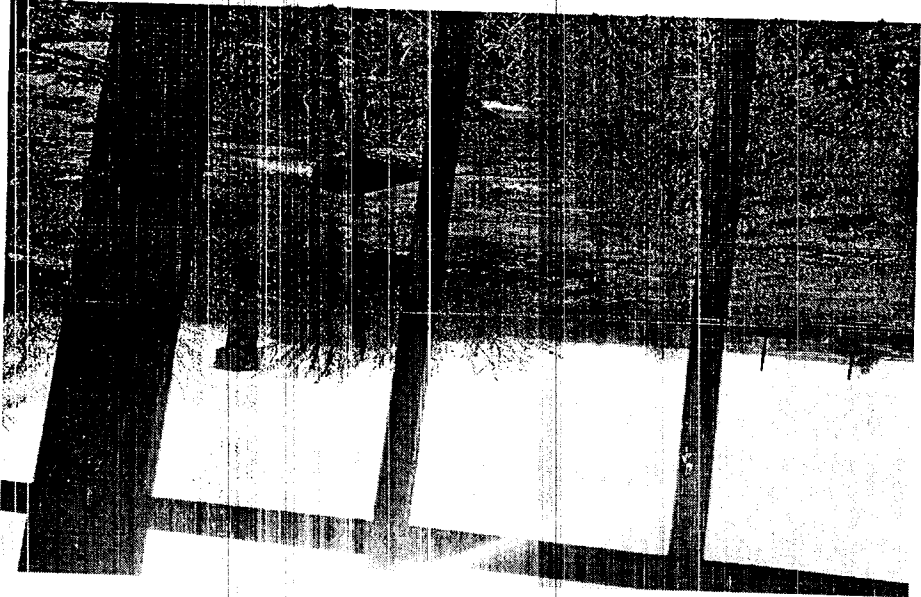
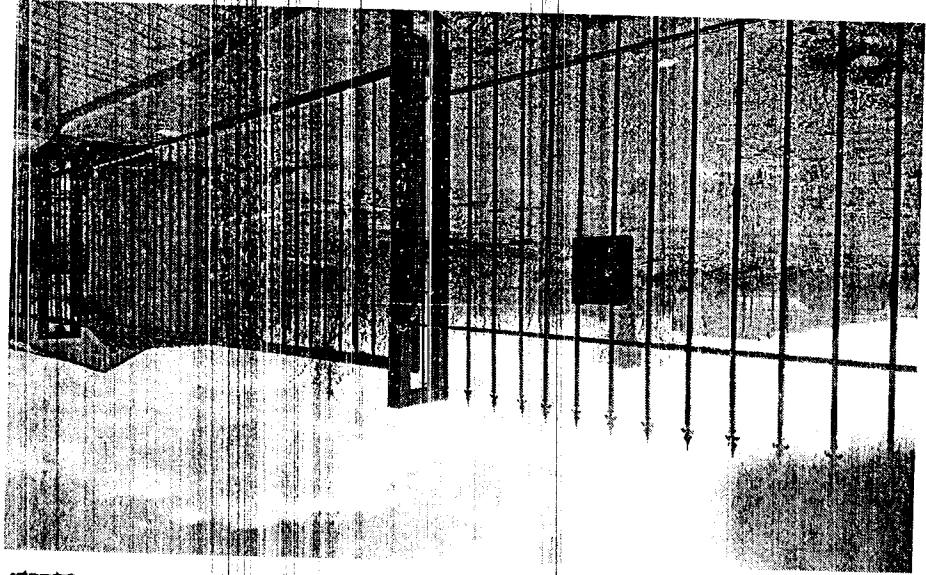
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10467 / 10/09/2007		
Htatare nr. 178/2007 emis de Consiliul Local Hunedoara;		
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala		
B2		
1) PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2876/1 Hunedoara)		
22656 / 22/11/2012		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 37313/422, din 16/08/2012 emis de Primaria mun Hunedoara (act notarial nr. Declaratia aut. nr.3043/21-12-2012 emis de BNP RUSU CONSTANTIN);		
In baza Adeverintei nr.37313/422/16-08-2012 eliberata de Primaria Municipiului Hunedoara declaratai aut.nr.3043 din 21-12-2012 de BNP Rusu Constantin se radiază constructia A1.1-HALĂ CONFECTII METALICE -destinată prin furt și vandalizare		
B4		
C. Partea III. SARCINI		Referințe
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute 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 extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/04/2021, 10:03

SECRET
SECRET



FOTOGRAFII: