



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VULCAN

ROMÂNIA, Județul HUNEDOARA, Municipiul VULCAN, 336200, Bulevardul Mihai Viteazu Nr.31

Telefon: +40254570340; +40254570011, Mobil: +40372733044, Fax: +40254571910

web: www.e-vulcan.ro, E – mail: primvulcan@yahoo.com, cod fiscal 4375267



HOTĂRÂRE NR. 105/2023

privind aprobarea unui schimb de terenuri

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 25.05.2023;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 101/1/16/19.05.2023 și referatul primarului nr. 101/1/17/19.05.2023 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea unui schimb de terenuri;

Având în vedere Raportul nr. 104/1/18/19.05.2023 al Serviciului ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 113/1/19/25.05.2023, a Consiliului local Vulcan”;

În conformitate cu prevederile:

- Art 1763, art 1764, art. 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicata cu completările și modificările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 86/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Vulcan însoțit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 74/2021;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin.2, lit.”c”, art. 129, alin. 6 lit. „b”, art. 139 alin. 3 lit.”g”, art. 243 alin. 1, lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare -teren intravilan- care fac obiectul schimbului, respectiv Raport de evaluare nr. 66/2023 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând dlui. Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca, teren intravilan-situat în Municipiul Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, jud. Hunedoara, înscris în CF 60565 Vulcan, nr. cad. 60565, precum și Raport de evaluare nr. 67/2023 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al Municipiului Vulcan, teren extravilan-situat în Municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 62516 Vulcan, nr. cad. 62516, ambele întocmite de către societatea Expert Evaluator Autorizat Ing. Mangu Sorin Iuliu, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.2 (1)Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Vulcan– pe de o parte și Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca pe de altă parte, după cum urmează:

(2) Municipiul Vulcan, transmite în proprietate deplină către Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca următoarele imobile situate în Municipiului Vulcan: teren având categoria de folosință pășune, aflat în extravilanul Municipiului Vulcan, domeniul privat, înscris CF 62516 Vulcan, nr. cad. 62516, în suprafață de 11858 mp, evaluate la valoarea de 145.370 lei.

(3) Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca, transmite la schimb, în proprietate deplină către Municipiul Vulcan teren având categoria de folosință curți-construcții, aflat intravilanul Municipiului Vulcan, înscris în CF 60565 Vulcan, nr. cad. 60565, în suprafață totală de 280 mp (din acte), 284 mp (măsurată), evaluat la valoarea de 70.405 lei.

Art.3 Se aprobă plata sulte în sumă de 74.965 lei ce reprezintă diferența de încasat de către Primăria Municipiului Vulcan de la dl. Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca, rezultată din diferența de valoare a terenurilor ce fac obiectul schimbului, ce urmează să se achite de către dl. Ile Alecsandru-Gheorghe și soția Ile Raluca la încheierea contractului de schimb imobiliar."

Art.4 Se împuternicește primarul Mun. Vulcan să semneze în formă autentică contractul de schimb conform prevederilor legale.

Art.5 Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta în mod egal de către părțile contractante.

Art.6 Comisia specială de inventariere a domeniului public al municipiului Vulcan, reglementată de art. 289 alin 2 și 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și de art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului domeniului public al municipiului Vulcan.

Art.7 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8 Prezenta hotărâre se comunică Prefectului - județul Hunedoara, primarului municipiului Vulcan, Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Arhitect șef, Direcției economice și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 25.05.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată cu următoarele voturi:
Total consilieri locali:19
Prezenți :16
Pentru :16
Împotrivă:0
Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr.105/2023

Raport de evaluare nr. 66/2023 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând dlui. Ile Alecsandru-Gheorghe si soția Ile Raluca, teren intravilan-situat în Municipiul Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, jud. Hunedoara, înscris în CF 60565 Vulcan, nr. cad. 60565

Prezenta anexă conține 32 file

Municipiul Vulcan, 25.05.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 66/13.04.2023)

TEREN INTRAVILAN

**VULCAN, bulevardul MIHAI VITEAZU, fără număr
- Cartea Funciară nr. 60565 Vulcan -**

Utilizator desemnat

**Primăria Municipiului Vulcan
Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca**



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 66/13.04.2023	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 22/02.02.2023 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul “teren intravilan”, cu suprafața de 280 mp (din acte), respectiv 284 mp (măsurată), categoria de folosință “curți-construcții”.

Terenul intravilan evaluat este situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (zona blocului F9).

Drepturile de proprietate asupra terenului intravilan evaluat sunt deținute, în comun, de către două persoane fizice: soții Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca.

Terenul intravilan evaluat este înscris în C.F. nr. 60565 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 60565.

Terenul intravilan evaluat a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 13.04.2023.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a terenului intravilan.

În vederea evaluării terenului intravilan a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren intravilan (Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr) (suprafață: 280 mp (din acte), 284 mp (măsurată))	70.405 RON (echivalent 50,15 EUR/mp) (echivalent 247,90 RON/mp)

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoteze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoteze speciale semnificative
2. REZULTATELE EVALUĂRII	
2.1	Metoda comparației vânzărilor
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.4	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.5	Informații referitoare la terenul evaluat
3.6	Analiza celei mai bune utilizări
3.7	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)	
Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 3: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 4: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate	
Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul intravilan evaluat	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2023, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare,
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 44.075/12.01.2023 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Tîriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2023 - 31.12.2023
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Direct: Primăria Municipiului Vulcan Indirect: persoane fizice, Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 280 mp (din acte), 284 mp (măsurată))
Proprietar	Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca (în comun)
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (zona blocului F9)

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a proprietății imobiliare (în vederea realizării unui schimb de proprietăți imobiliare)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	13.04.2023
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9432 RON 1 USD = 4,4844 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 13.04.2023, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan și a beneficiarilor indirecti ai Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	18.04.2023

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

1.6. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-urile de publicitate imobiliară www.olx.ro , www.lajumate.ro , www.homezz.ro , www.imobiliare.ro , www.storia.ro , www.publi24.ro Primăria Municipiului Vulcan Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (C.F. nr. 60565 Vulcan)" Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților

1.7. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos. -afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului; -analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare; -în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor; -evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată; -evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare; -implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;
--

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022);
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

1.8. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către Primăria Municipiului Vulcan) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală. Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acesteia, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este conformă situației pieței imobiliare locale la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare locale pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuie a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acesta, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

Aplicarea metodei comparației vânzărilor s-a realizat cu luarea în considerație a următoarelor ipoteze principale:

- se oferă la schimb o singură parcelă individuală (terenul nu se parcelează în loturi mai mici, în scopul schimbului/vânzării);
- terenul se oferă la schimb cu caracteristicile fizice existente la data de referință a evaluării;
- amenajarea terenului în vederea dezvoltării se va realiza ulterior realizării schimbului (de către potențialul nou proprietar).

La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație, ca proprietăți imobiliare comparabile, terenuri cu categoria de folosință "curți-construcții" (terenuri

construibile). În consecință, ipoteza fundamentală acceptată pentru terenul evaluat este aceea de teren liber construibil.

La aplicarea metodei comparației vânzărilor, suprafața luată în considerație este suprafața măsurată a terenului intravilan evaluat (284 mp).

2. REZULTATELE EVALUĂRII

2.1. METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Valoarea estimată	70.405 RON (echivalent 14.243 EUR) 247,90 RON/mp (echivalent 50,15 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca (în comun)
Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Tranzacție imobiliară
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 12.931/12.04.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 2 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 60565 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 60565
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	280 mp (din acte), 284 mp (măsurată)
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate

3.3. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Centrală (zona A, conform Hotărârii nr. 158/2019 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 3 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Mixt: rezidențial (blocuri de locuințe), comercial și de prestări servicii, administrativ
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Preparației, Traian, Aleea Muncii, Dorobanți, Primăriei, Mihai Viteazu
Obiective majore de referință	Primăria Municipiului Vulcan

	Piața Centrală Vulcan Complexul de Alimentație Publică Vulcan
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Foarte favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Foarte favorabilă, caracter mixt (rezidențial, comercial și de prestări servicii, administrativ), acces rutier, aspect civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Primăria Municipiului Vulcan

3.4. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 50 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 100 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 50 m Unități bancare: la distanță mai mică de 250 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 150 m Unități medicale: la distanță mai mică de 500 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 100 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	"Curți-construcții"
Suprafața	280 mp (din acte), 284 mp (măsurată)
Ocuparea cu construcții	Costrucții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală, favorabilă constructiv, teren ușor de organizat
Aspectul	Teren plat
Accesul	Teren fără front stradal la bulevardul Mihai Viteazu (stradă modernizată, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică foarte bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 100 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 100 m Rețea de telecomunicații: la distanță mai mică de 100 m
Împrejmuire	Nu există
Porți acces	Nu există
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Favorabil

Calitatea vecinătăților	Foarte bună
Confortul social-urban	Foarte bun
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime construibil	P+10E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Curți-construcții
Cea mai bună utilizare	Dezvoltare în scop comercial
Concluzii referitoare la terenul evaluat	Teren cu formă geometrică poligonală, ușor de organizat (datorită formei geometrice), plat, cu acces direct (din zona bulevardului Mihai Viteazu), utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică / mai mare de 100 m / 500 m, calitate foarte bună a vecinătăților, confort social-urban foarte bun, favorabil dezvoltării în scop comercial

3.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare comercială
Testul posibilității fizice	Utilizare comercială
Testul fezabilității financiare	Utilizare comercială
Testul productivității maxime	Utilizare comercială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea comercială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

3.7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliar
Caracteristicile zonei de amplasare a terenului	Rezidențiale (blocuri de locuințe)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă nu au fost puse în funcțiune blocuri noi de locuințe, fiind doar reabilite cinci blocuri de locuințe puse în funcțiune anterior anului 1990) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ redus: aproximativ 4-5 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri

	referitoare la intenții de cumpărare de terenuri intravilane în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Dezechilibru în favoarea ofertei
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 40,00 EUR/mp Maxim: 50,00 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. În Anexa 5 este prezentat un extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

4. EVALUAREA

4.1. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.
Abordare prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordare prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordare prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active	Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.

Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
Caracteristici relevante	Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.
Client	1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. 2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.
Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.
Cost	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Evaluare	1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022). 2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluator	1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. 2. O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de

	obicei, la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).
Jurisdicție	Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Membru titular ANEVAR	Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.
Metodă de evaluare	În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Preț	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.
Prețul bunurilor comparabile	Prețurile de tranzacționare sau prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.
Proprietate comparabilă	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate, pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).
Proprietate imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raport de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.
Reconciliere	Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Scopul evaluării	Motivul pentru care se realizează o evaluare.

Teren în exces	Terenul care nu este necesar pentru a deservi sau a susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.
Teren în surplus	Terenul care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu contribui la valoarea parcelei amenajate.
Teren viran	Terenul pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală, înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților.
Utilizator desemnat	1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare. 2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

Tipul valorii	Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).
Valoarea	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.
Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități, după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.
Valoarea justă	În conformitate cu I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de lichidare	Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerație costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de

	lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea sinergiei	Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare".

4.3. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să

fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

4.4. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecăreia dintre acestea;
- compararea, pe baza unităților de comparație stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Elementele de comparație avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (zona blocului F9), în suprafață de 280 mp (din acte), respectiv 284 mp (măsurată), (categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 70.405 RON (echivalent 50,15 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 12.931/12.04.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 3: Plan de amplasare în zonă

Anexa 4: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul intravilan evaluat

Anexa 1

Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Tabelul 1.1
Estimarea valorii de piață: metoda comparației vânzărilor

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		22,00	25,00	25,00
Corecție preț de vânzare		25%	20%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR (/mp)		16,50	20,00	20,00
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Condiții de piață	13.04.2023	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		16,50	20,00	20,00
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+50%)	inferioară (+35%)	inferioară (+60%)
Corecție		+8,25	+7,00	+12,00
Preț corectat		24,75	27,00	32,00
Suprafață	284 mp	1.500 mp (+15%)	5.111 mp (+25%)	1.000 mp (+10%)
Corecție		+3,71	+6,75	+3,20
Preț corectat		28,46	33,75	35,20
Caracteristici fizice	Conform descrierii	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		28,46	33,75	35,20
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	inferioară (+35%)	inferioară (+20%)	inferioară (+20%)
Corecție		+9,96	+6,75	+7,04
Preț corectat		38,42	40,50	42,24
Vecinătăți	Conform descrierii	inferioare (+30%)	inferioare (+25%)	inferioare (+25%)
Corecție		+11,53	+10,13	+10,56
Preț corectat		49,95	50,63	52,80
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		49,95	50,63	52,80
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	da (-5%)
Corecție		0	0	-2,64
Preț corectat		49,95	50,63	50,16
Corecție totală brută		+27,95	+25,63	-25,16
Procent din prețul de vânzare (%)		+127,05%	+102,52%	-100,64%
Număr de corecții		4	4	5
Valoare estimată, EUR/mp		-	-	50,15
Valoare estimată, RON		-	-	70.405

Tabelul 1.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.storia.ro; număr anunț: 7409821)	Comparabilă B (www.olx.ro, număr anunț: 227811545)	Comparabilă C (www.olx.ro, număr anunț: 233527571)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona străzii Decebal	Zona DN 66A (intrare în Vulcan, dinspre Petroșani)	Zona DN 66A (intrare în Vulcan, dinspre Pârșeni)
Suprafață	1.500 mp	5.111 mp	1.000 mp
Caracteristici fizice	Teren plat și în pantă	Teren plat	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Există (proiect construcție rezidențială și autorizație de construire)

Tabelul 1.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	22,00	25,00	25,00
Corecție preț de vânzare	25%	20%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	16,50	20,00	20,00

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4
Explicarea corecțiilor

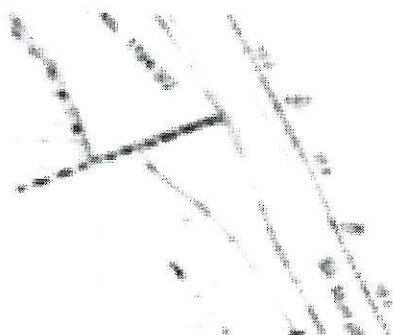
Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 35 - 60%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Municipiului Vulcan.

Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 25%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 25 - 30%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 5%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

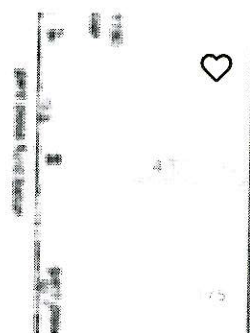
Для України

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare > Hunedoara > Vulcan > Vulcan - Teren intravilan - parcele 1500 m



1 500 m²
Rata estimată: 971 RON / luna
Avans: 24.503 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani



Vulcan - Teren intravilan - parcele 1500 mp/2000 mp - toate utilitatil

Hunedoara (judet), Vulcan, Hunedoara (judet)

33 000 €22 €/m²[Propune un pret](#)

Rata estimata: 971 RON /luna

Avans: 24.503 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță



Prezentare generală

Suprafață

1.500 m²

Tip teren

Cere informații

Împrejurimi

urban

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

da

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vulcan este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Dealu Babii, Jiu-Paroșeni și Vulcan (reședința). Are o populație de 22.906 locuitori;

Localitatea Vulcan este situată la poalele Munților Vâlcăni și este traversată de drumul național DN 66A, care face legătura între Vulcan și Valea de Brazi;

Orașul se află la o distanță de circa 12 km de municipiul Petroșani și de circa 110 km de municipiul Deva (reședința județului Hunedoara);

În apropiere, pe drumul dintre orașul Vulcan și pas se găsește Stațiunea Pasul Vâlcăni, cu facilități reprezentate de teleschiuri, un babyschi, trei pârtii de schi și o telegondolă care ajunge până la marginea orașului;

Exista proiect in derulare care prevede unirea statiunii montane Pasul Vulcan cu cea din Straja (Lupeni);

IM Imobiliare propune spre vanzare parcele de teren intravilan la poalele Muntiilor Vulcan, cu suprafate de 1500 mp si 2000 mp, in imediata apropiere (5 minute) a telegondolei care realizeaza legatura dintre orasul Vulcan cu Pasul Vulcan;

La limita terenului, exista infrastructura si toate utilitatile necesare demararii constructiei: drum, apa, curent, gaz, canalizare;

Prin certificat urbanism, se pot autoriza constructii P+P+1 si sistem de lotizare, izolate, cuplate, insiruite, duplex, pentru care se recomanda, dupa caz, elaborarea PUZ, PUD.

Se pot autoriza construirea de locuinte (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanta)

Se pot autoriza locuinte individuale/colective, recomandabil min. p+1:2 (cu parter liber, avand alta destinatie decat locuire, dar compatibila acesteia)

Front stradal: minim 12 ml

Pretul afisat reprezinta pretul pentru suprafata minima oferita spre vanzare (1500 mp)

Pretul pe m²: 22 EURO, negociabil

Pentru informatii:

IM Imobiliare

0720.023.592

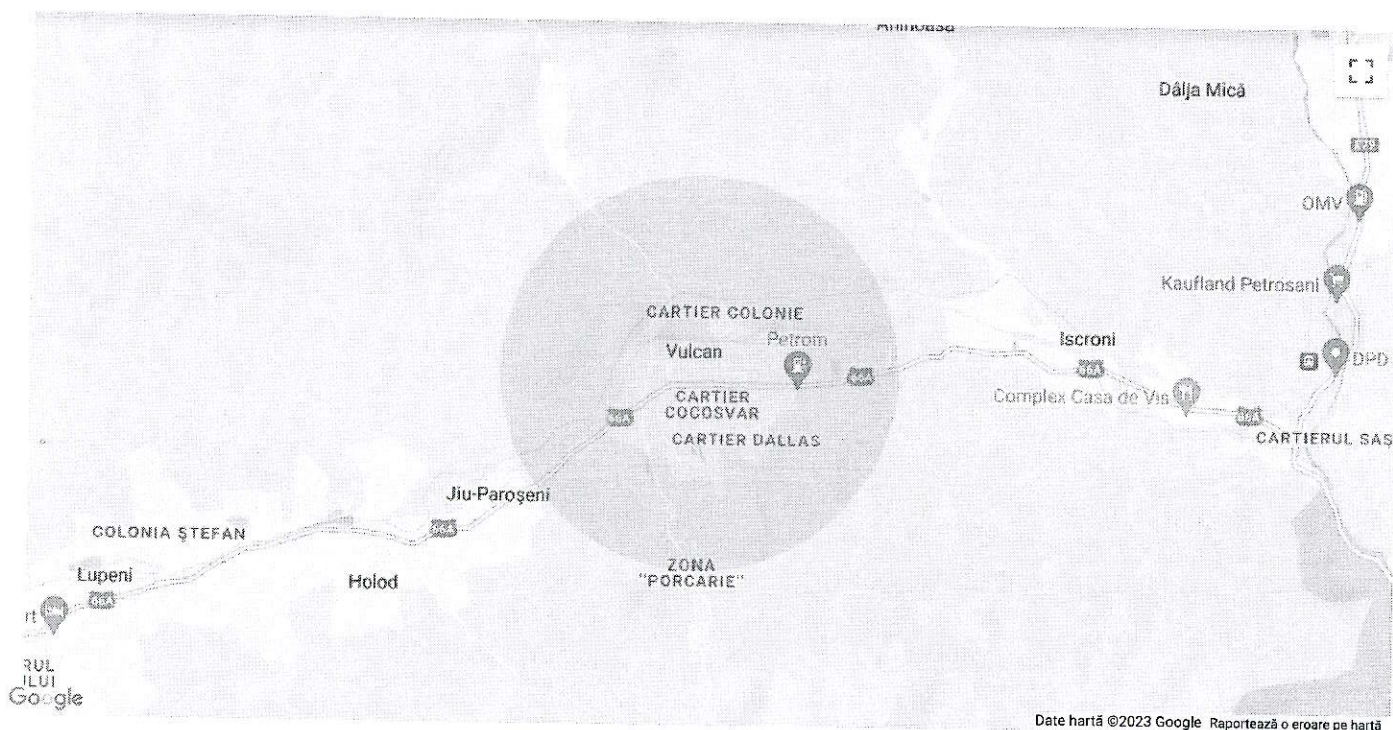
Mai putin ~

Particularitati

Gard	da
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Mai multe anunțuri de la IM Imobiliare

[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[d/anunturi-salvate/search/\]](#)

Contul tău

[\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3F&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3F&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

< Înapoi

[Pagina principală \[d\]](#) / [Imobiliare \[/imobiliare/\]](#) / [Terenuri \[/imobiliare/terenuri/\]](#) / [Terenuri - Hunedoara \[/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/\]](#) / [Terenuri - Vulcan \[/imobiliare/terenuri/vulcan_96889/\]](#)

TE



PRIVAT ⓘ



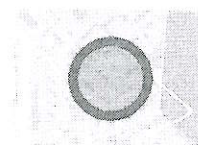
Remus

Pe OLX din octombrie 2011

Activ ieri la 18:15

[\[/oferte/user/14xC/\]](#)072 366 6196
(tel:0723666196)Trimite
mesajMai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/14xC/\]](#)

LOCALIZARE

Vulcan,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 10 aprilie 2023

Vand teren intravilan la intrare in Vulcan , 5111 mp , parcelabil.

25 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 1 LEI

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=227811545&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=227811545&PRODUCID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 111 m²

Publicitate

(P) [Vand teren intravilan la intrare in Vulcan](#)[\[d/anunturi-salvate/search/\]](#)

Contul tău

[\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3Fref%3D0\[action\]=redirector\[ref%3D0\]\[method\]=index](#)

DESCRIERE

Suprafata teren 5111 mp.
Pret pentru tot terenul 25 euro /mp .
Se pot vinde si parcele de minim 1000 mp la pretul de 38 euro/mp.
70 metri front stradal la DN66A.

ID: 227811545

Vizualizări: 4800

Raportează

KIWI k FINANCE™
Expert de ajutor în credite

PUBLICITATE

KIWI k FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

104 Lei

VO

AM NI

VOI RI

0

Ra

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Remus

Pe OLX din octombrie 2011

Activ ieri la 18:15

[\[oferte/user/14xC/\]](#)

Trimite mesaj



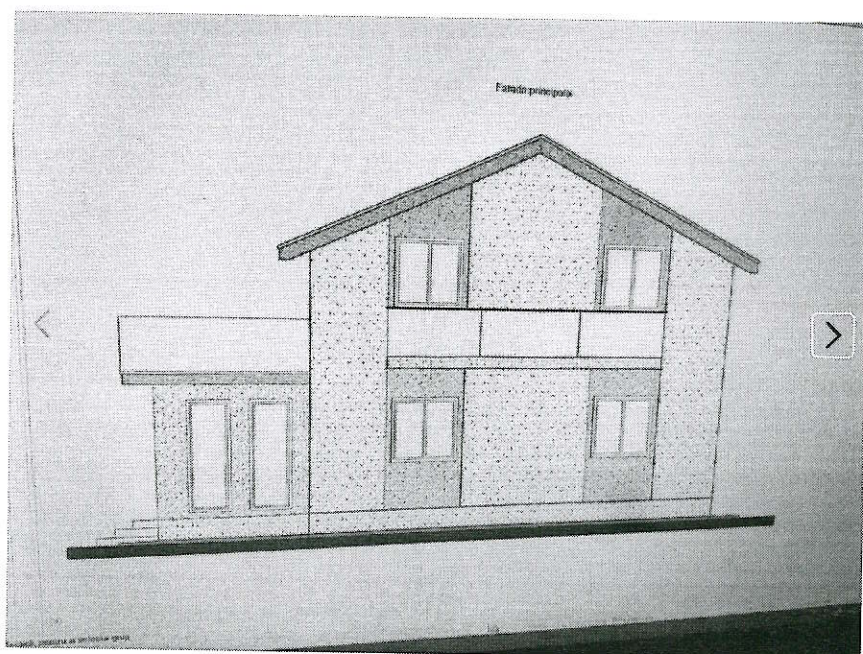
072 366 6196 (tel:0723666196)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \[oferte/user/14xC/\]](#)Vand Renault Master 3 ,
cumparata din Romania

41 263 lei

Petrosani
13 aprilie 2023[\[d/oferta/vand-renault-master-3-cumparata-din-romania-](#)[\[https://www.olx.ro/cont/?ref%3D0\]params\]](#)<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html?>

[\[/\]](#)
Publicitate[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[/d/anunturi-salvate/search/\]](#)[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-
tău-si-proiect-de-casa-IDfNRbJ.html%3F&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index][Q](#) Ce anume cauți?[Toată țara](#)[Căutare](#) [Q](#)[< Înapoi](#)[Pagina principală \[/\] / Imobiliare \[/imobiliare/\] / Terenuri \[/imobiliare/terenuri/\] / Terenuri - Hunedoara \[/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/\] / Terenuri - Vulcan \[/imobiliare/terenuri/vulcan_96889/\]](#)PRIVAT [i](#)

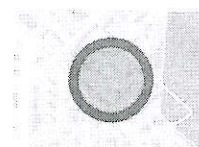
Cristian

Pe OLX din septembrie 2016

Activ pe 07 aprilie 2023

[\[/oferte/user/1gVJQ/\]](#)[0730 772 999](#)
[tel:0730772999][Trimite](#)
[mesaj](#)Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/1gVJQ/\]](#)

LOCALIZARE

[Vulcan,](#)
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.Arată mai multe [v](#)

Postat 21 martie 2023

Teren si proiect de Casă
25 000 €[VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)[PROMOVEAZĂ \[PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=233527571&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)[REACTUALIZEAZĂ AD-ID=233527571&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Mesajel/myaccount/answers/)



[/d/anunturi-

salvate/search/)

[https://www.olx.ro/cent/rel[0]]params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-
tău-si-proiect-de-casa-IDfNRbJ.html%3F&rel[0]
[action]=redirec&rel[0][method]=index]

(P) VidaXL: **Mobila perfecta pentru st...**

DESCRIERE

Teren la iesirea din Vulcan (jud Hunedoara) catre Paroseni cu suprafata de 1000 mp, curent electric 380 v, proiect de casa cu parter si mansarda si autorizatie de constructie valabila pana in anul 2025. Casa e formata din:

- living
 - bucatarie
 - baie la parter
 - un dormitor matrimonial cu baie proprie
 - 2 dormitoare
 - o baie la etaj.
- Telefon:07*****99

ID: 233527571

Vizualizări: 1973

Raportează

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

68
Ra

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristian

Pe OLX din septembrie 2016

Activ pe 07 aprilie 2023

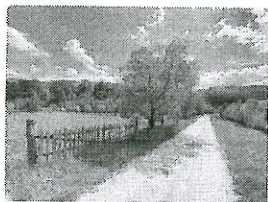
[/oferte/user/IgVJQ/]

Trimite mesaj



0730 772 999 (tel:0730772999)

Anunțuri similare



Teren intravilan
15 €

Lupeni
18 martie 2023



Teren intravilan
35 €

Petrosani
17 martie 2023



2000m2 Teren
intravilan
45 000 €

Lupeni
Reactualizat la 12 aprilie 2023



Vând teren lângă Rusu
45 €

Petrosani
24 martie 2023



Teren Parang, zona
Rusu, racordat la...
19 000 €

Petrosani
22 martie 2023



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60565 Vulcan

Nr. cerere	12931
Ziua	12
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131798465



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vulcan, Bdul Mihai Viteazul, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60565	Din acte: 280 Masurata: 284	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21970 / 24/07/2019		
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 1584, din 23/07/2019 emis de Notar Public Daj Rodica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ILE ALECSANDRU-GHEORGHE	
	2) ILE RALUCA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

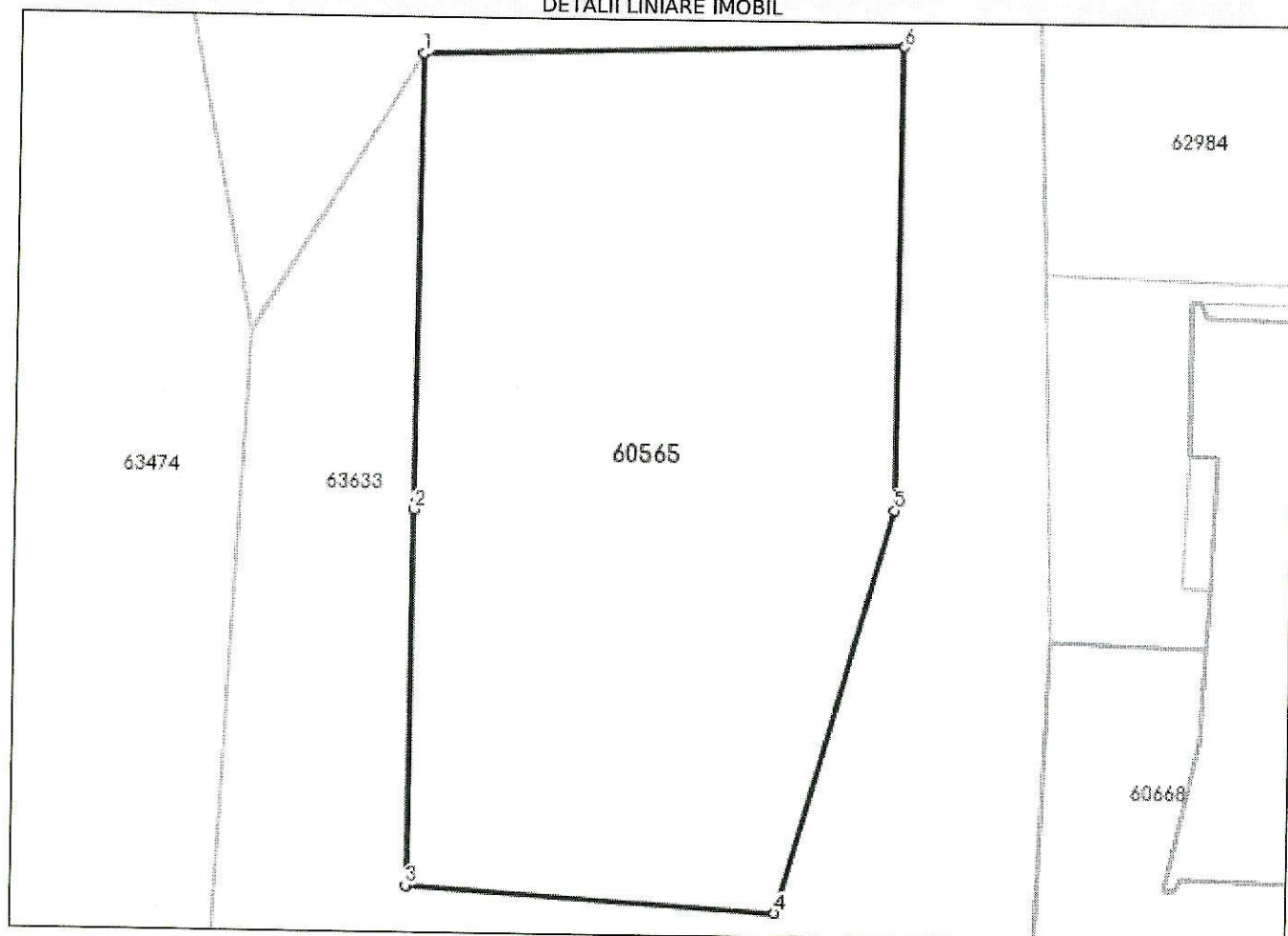
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60565	Din acte: 280 Masurata: 284	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	284	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.4
2	3	10.2
3	4	10.0
4	5	11.399
5	6	12.6
6	1	12.999

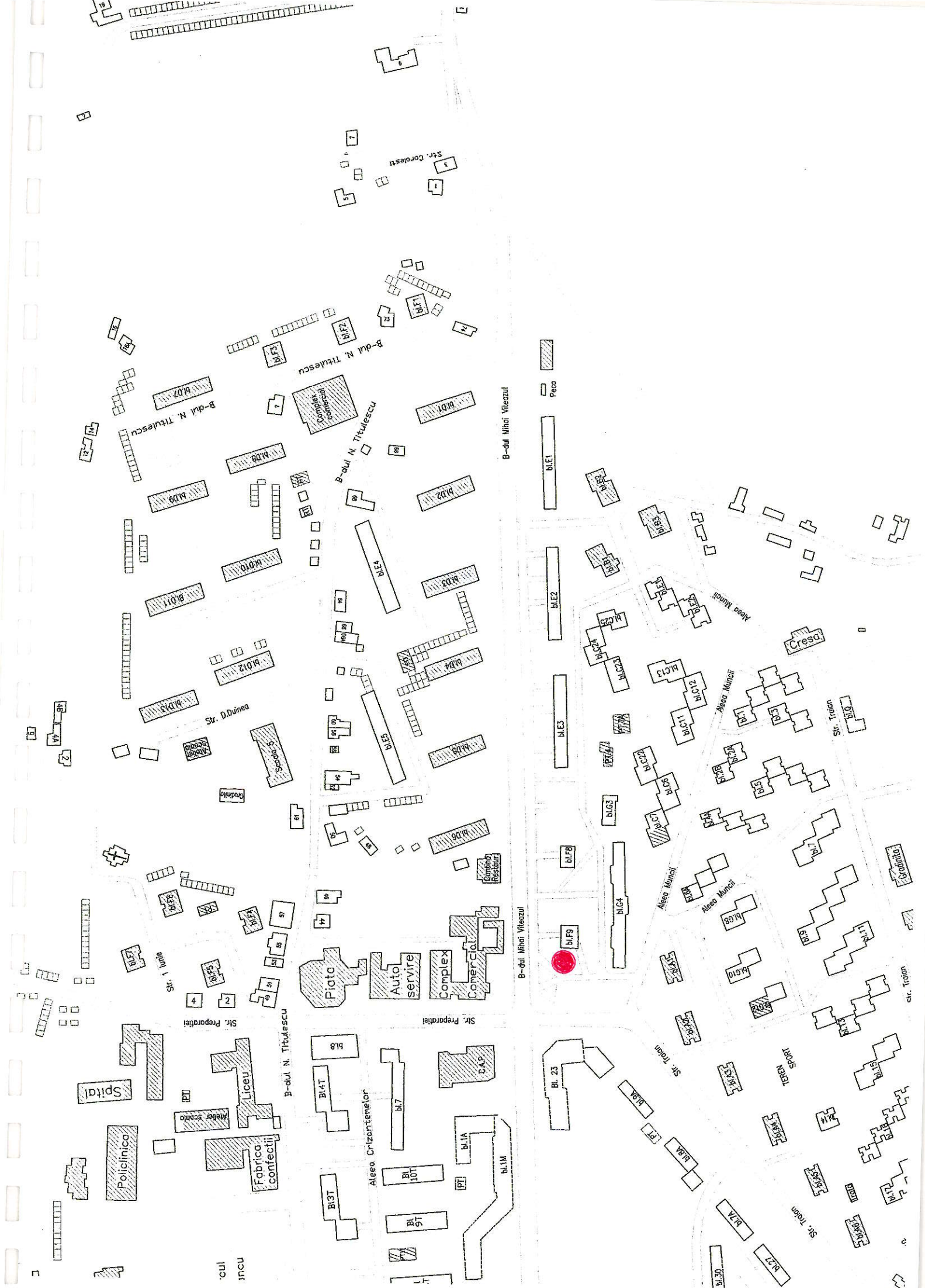
- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/04/2023, 15:59



Anexa 5

Extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Zona A

1 Mai, 1 Iunie, Aleea Crizantemelor, Aleea Muncii, Aleea Pajiștei, Aleea Trandafirilor, Brazilor (cu excepția numerelor 6A, 6B), Căprioara (numerele 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11A, 8, 10, 12, 14), Crinului, Crișan, Dafinel Duinea, Decebal (până la numărul 32 dreapta și numărul 33D stânga), Dorobanți, Ecaterina Teodoroiu, Fântânelor (zona blocurilor), General Nicolae Dăscălescu, Grivița, Ion Creangă, Jiului (fără numerele 13, 14, 15, 16, 18), Mărășești, Mihai Viteazu, Morii (până la numărul 47 stânga și 60 dreapta), Nicolae Bălcescu, Nicolae Titulescu, Oituz, Parângului, Parc Octogon, Perilor, Pinului (numerele 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6, 10), Platoului, Plevnei, Preparației, Romană, Romanilor, Românească, Teodora Lucaciu, Traian (până la numărul 35), Vasile Alecsandri (numerele 1B, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 1, 3, 5, 7).

Teren intravilan: 10 - 60 EUR/mp

Zona B

Abatorului, Aleea Lăcrămioarelor, Aleea Salcâmlor, Bazinului, Căprioara (numerele 13-27), Coroiști, Crividia (până la numărul 71A stânga și numărul 52 dreapta), Morii (de la numărul 47 stânga și numărul 60 dreapta), Paroșeni (numerele 1-173, 60, 304-376), Pinului (zona caselor particulare), Seciului, Socănească, Valea Lupșească, Valea Ungurului, Vasile Alecsandri (zona caselor particulare), Vulturului (zona caselor de colonie), Zăvoiului, Zona de agrement Brazi.

Teren intravilan: 10 - 25 EUR/mp

Zona C

22 Decembrie, Andrei Mureșanu, Arsului (numerele 1, 2-10A), Avram Iancu, Barierei, Brazilor (numerele 6A, 6B), Buciumani, Caraiman, Crângului, Crividia (de la numărul 71A stânga și numărul 52 dreapta), Dâmbovița, Dealului, Decebal (de la numărul 33), Florilor, Gheorghe Barițiu, Gorunului, Independenței, Izvor, Jiului (numerele 13, 14, 15, 16, 18), Libertății, Liliacului, Merișor, Mestecenilor, Mihai Eminescu, Muntelui, Paroșeni (numerele 1A, 97, 105, 109, 111, 175-211), Pasul Vâlcă, Piscului, Retezat, Straja, Ștefan Octavian Iosif, Teiului, Traian (numerele 2, 4, 6 și casele de la numărul 37), Tudor Vladimirescu, Valea Bleii, Vâlcelelor, Zona Cabanei Căprioara, Zorilor.

Teren intravilan: 5 - 25 EUR/mp

Zona D

Arsului (de la numărul 10A), Dealul Babii, paroșeni (numerele 62-304, 320, zona Tăul fără fund, zona Merișonți, zona Valea Lupului, zona Obreja), Plesnitoarei.

Teren intravilan: 2 - 8 EUR/mp

ANEXA 2
la H.C.L nr.105/2023

Raport de evaluare nr. 67/2023 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al Municipiului Vulcan, teren extravilan-situat în Municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 62516 Vulcan, nr. cad. 62516

Prezenta anexă conține 29 file

Municipiul Vulcan, 25.05.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 67/13.04.2023)

TEREN EXTRAVILAN

VULCAN

- Cartea Funciară nr. 62516 Vulcan -

Utilizator desemnat



Primăria Municipiului Vulcan
Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 67/13.04.2023	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 22/02.02.2023 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul "teren extravilan", cu suprafața de 11.858 mp, categoria de folosință "pășune".

Terenul extravilan evaluat este situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan (în imediata vecinătate a D.J. 664, zona "Porcărie").

Terenul extravilan evaluat aparține patrimoniului Municipiului Vulcan.

Terenul extravilan evaluat este înscris în C.F. nr. 62516 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 62516.

Terenul extravilan evaluat a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 13.04.2023.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a terenului extravilan.

În vederea evaluării terenului extravilan a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren extravilan (Vulcan) (suprafață: 11.858 mp)	145.370 RON (echivalent 2,48 EUR/mp) (echivalent 12,2592 RON/mp)

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoteze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoteze speciale semnificative
2. REZULTATELE EVALUĂRII	
2.1	Metoda comparației vânzărilor
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.4	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.5	Informații referitoare la terenul evaluat
3.6	Analiza celei mai bune utilizări
3.7	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)	
Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 3: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 4: Fotografii care prezintă terenul extravilan evaluat	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2023, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare,
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 44.075/12.01.2023 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Țiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2023 - 31.12.2023
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoane fizice: Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Direct: Primăria Municipiului Vulcan Indirect: persoane fizice, Ile Alecsandru-Gheorghe și Ile Raluca

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren extravilan (categoria de folosință: "pășune"; suprafața: 11.858 mp)
Proprietar	Municipiul Vulcan
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan (în imediata vecinătate a D.J. 664, zona "Porcărie")

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a proprietății imobiliare (în vederea realizării unui schimb de proprietăți imobiliare)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	13.04.2023
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9432 RON 1 USD = 4,4844 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 13.04.2023, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan și a beneficiarilor indirecti ai Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	18.04.2023

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

1.6. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-urile de publicitate imobiliară www.olx.ro , www.lajumate.ro , www.homezz.ro , www.imobiliare.ro , www.storia.ro , www.publi24.ro , www.romimo.ro Primăria Municipiului Vulcan Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren extravilan situat în Municipiul Vulcan (C.F. nr. 62516 Vulcan)" Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților

1.7. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos. -afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului; -analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare; -în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor; -evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată; -evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare; -implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;
--

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022);
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

1.8. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către Primăria Municipiului Vulcan) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală. Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acesteia, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este conformă situației pieței imobiliare locale la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare locale pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuie a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura terenurilor extravilane nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acesta, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

Aplicarea metodei comparației vânzărilor s-a realizat cu luarea în considerație a următoarelor ipoteze principale:

- se oferă la schimb o singură parcelă individuală (terenul nu se parcelează în loturi mai mici, în scopul schimbului/vânzării);
- terenul se oferă la schimb cu caracteristicile fizice existente la data de referință a evaluării;
- amenajarea terenului în vederea dezvoltării se va realiza ulterior realizării schimbului (de către potențialul nou proprietar).

La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație, ca proprietăți imobiliare comparabile, terenuri situate (din punct de vedere administrativ) în Municipiul Vulcan,

Municipiul Lupeni, respectiv Municipiul Petroșani, dar cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului extravilan evaluat.

2. REZULTATELE EVALUĂRII

2.1. METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Valoarea estimată	145.370 RON (echivalent 29.408 EUR) 12,2592 RON/mp (echivalent 2,48 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Municipiul Vulcan
Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Contract de închiriere nr. 23.024/24.05.2019 (scadent la data de 23.05.2026; locatar: Ile Alecsandru-Gheorghe) Contractul de închiriere nu este notat în Cartea Funciară

3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 6.955/28.02.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 2 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 62516 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 62516
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	11.858 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate

3.3. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Periferică, în extravilan În Anexa 3 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Agricol
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	D.J. 664
Obiective majore de referință	Nu există
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Periferică, caracter agricol, acces rutier, poluare fonică, fără obiective majore de referință

3.4. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 2.500 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 3.500 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 2.500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 2.500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 2.500 m Unități medicale: la distanță mai mică de 3.000 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 3.500 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: inexistentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: inexistentă Rețea de telecomunicații: inexistentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces dificil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane slab reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Extravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	“Pășune”
Suprafața	11.858 mp
Forma geometrică	Poligonală alungită, teren dificil de organizat
Aspectul	Teren în pantă
Accesul	Teren cu front stradal la D.J. 664 (modernizat, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mare de 500 m Rețea de telecomunicații: la distanță mai mare de 500 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Favorabil
Calitatea vecinătăților	Bună
Utilizarea actuală	Pășune
Cea mai bună utilizare	Dezvoltare în scop agricol
Concluzii referitoare la terenul evaluat	Teren cu formă geometrică poligonală, dificil de organizat (datorită formei geometrice), în pantă, cu acces direct (din zona D.J. 664), utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică / mai mare de 100 m / 500 m, calitate bună a vecinătăților, favorabil dezvoltării în scop agricol

3.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea “cele mai bune utilizări”	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare agricolă
Testul posibilității fizice	Utilizare agricolă

Testul fezabilității financiare	Utilizare agricolă
Testul productivității maxime	Utilizare agricolă
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea agricolă (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

3.7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliar
Caracteristicile zonei de amplasare a terenului	Agricole
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă nu au fost puse în funcțiune blocuri noi de locuințe, fiind doar reabilite cinci blocuri de locuințe puse în funcțiune anterior anului 1990) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri extravilane oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este redus: aproximativ 1-2 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de terenuri extravilane în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Dezechilibru în favoarea ofertei
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 1,00 EUR/mp Maxim: 4,00 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare sunt aproximativ egale cu prețurile maximale consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă.

4. EVALUAREA

4.1. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.
Abordare prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordare prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordare prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active	Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
Caracteristici relevante	Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.
Client	1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. 2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.
Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.
Cost	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Evaluare	1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022). 2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.

Evaluator	1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. 2. O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de obicei, la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).
Jurisdicție	Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Membru titular ANEVAR	Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.
Metodă de evaluare	În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Preț	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.
Prețul bunurilor comparabile	Prețurile de tranzacționare sau prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.
Proprietate comparabilă	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate, pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).
Proprietate imobiliară	Include următoarele elemente corporale: - a.) terenul; - b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; - c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

	În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raport de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.
Reconciliere	Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Scopul evaluării	Motivul pentru care se realizează o evaluare.
Teren în exces	Terenul care nu este necesar pentru a deservi sau a susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.
Teren în surplus	Terenul care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu contribui la valoarea parcelei amenajate.
Teren viran	Terenul pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală, înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților.
Utilizator desemnat	1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare. 2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

Tipul valorii	Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).
Valoarea	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.
Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități, după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.

Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.
Valoarea justă	În conformitate cu I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de lichidare	Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea sinergiei	Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare".

4.3. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirie, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

4.4. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecăreia dintre acestea;
- compararea, pe baza unităților de comparație stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Elementele de comparație avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru estimarea valorii de piață a terenului extravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor extravilane nu este perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul extravilan situat în Municipiul Vulcan (în imediata vecinătate a D.J. 664, zona "Porcărie"), în suprafață de 11.858 mp, (categoria de folosință "pășune"), are o valoare de piață estimată de 145.370 RON (echivalent 2,48 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Anexa 2: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 6.955/28.02.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 3: Plan de amplasare în zonă

Anexa 4: Fotografii care prezintă terenul extravilan evaluat

Anexa 1

Aplicarea metodei comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Tabelul 1.1
Estimarea valorii de piață: metoda comparației vânzărilor

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		0,50	4,00	5,00
Corecție preț de vânzare		10%	25%	25%
Preț de vânzare corectat (EUR (/mp)		0,45	3,00	3,75
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Condiții de piață	13.04.2023	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		0,45	3,00	3,75
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+50%)	inferioară (+25%)	superioară (-20%)
Corecție		+0,23	+0,75	-0,75
Preț corectat		0,68	3,75	3,00
Suprafață	11.858 mp	160.000 mp (+50%)	12.225 mp	13.000 mp
Corecție		+0,34	0	0
Preț corectat		1,02	3,75	3,00
Caracteristici fizice	Conform descrierii	inferioare (+25%)	superioare (-25%)	superioare (-35%)
Corecție		+0,26	-0,94	-1,05
Preț corectat		1,28	2,81	1,95
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	inferioară (+50%)	superioară (-20%)	inferioară (+25%)
Corecție		0,64	-0,56	+0,49
Preț corectat		1,92	2,25	2,44
Vecinătăți	Conform descrierii	inferioare (+30%)	inferioare (+10%)	inferioare (+5%)
Corecție		+0,58	+0,23	+0,12
Preț corectat		2,50	2,48	2,56
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		2,50	2,48	2,56
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		2,50	2,48	2,56
Corecție totală brută		+2,00	-1,52	-2,44
Procent din prețul de vânzare (%)		+400,00%	-38,00%	-48,80%
Număr de corecții		5	4	4
Valoare estimată, EUR/mp		-	2,48	-
Valoare estimată, RON		-	145.370	-

Tabelul 1.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.romimo.ro)	Comparabilă B (www.olx.ro, număr anunț: 166731116)	Comparabilă C (www.storia.ro, număr anunț: 7496134)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona Dealu Babii (Vulcan)	Zona Colonia Ștefan (Lupeni)	Zona Peștera Bolii (Petroșani)
Suprafață	160.000 mp	12.225 mp	13.000 mp
Caracteristici fizice	Teren plat și în pantă	Teren plat și în pantă	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică la distanță mai mică de 500 m	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la distanță mai mică de 50 m	Rețea de energie electrică la distanță mai mică de 500 m
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 1.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	0,50	4,00	5,00
Corecție preț de vânzare	10%	25%	25%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	0,45	3,00	3,75

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 50%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Văii Jiului.

Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 50%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 25 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 30%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

[romimo.ro](https://www.romimo.ro)

Specificatii

Suprafata terenului

160000,0 m

Descriere

Vand teren extravilan, 16 hectare compuse din pășune, fânaț și pădure în comuna Dealu Babii, oras Vulcan, jud. Hunedoara plus casa veche cu posibilitatea de a fi transformata în cabana. Detalii la tel. : .

PREȚ FINAL: 2,5 RON NEGOCIABIL

 FA OFERTA Salveaza ca favorit Raporteaza**Ioana Jitea**

Vezi toate anunturile

 Urmareste**Distribuie anuntul pe****Acest site utilizeaza cookie-uri**

Afisare

Permite toate

[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](#)
[Contul\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-de-v](#)
[tău IDbhAny.html%3Freason%3Dextended_search_extended_distan](#)
[\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index\]](#)

Q Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

[Pagina principală \[/ \]](#) / [Imobiliare \[/imobiliare/ \]](#) / [Terenuri \[/imobiliare/terenuri/ \]](#) / [Terenuri - Hunedoara \[/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/ \]](#) / [Terenuri - Lupeni \[/imobiliare/terenuri/lupeni_96079/ \]](#)

PRIVAT ⓘ



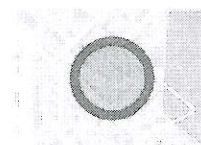
andrei

Pe OLX din martie 2015

Activ azi la 12:31

[\[/oferte/user/B865/\]](#)0762 267 196
[tel:0762267196]Trimite
mesajMai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/B865/\]](#)

LOCALIZARE

Lupeni,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ✓

Publicitate

Postat 16 aprilie 2023

Teren de vânzare
20 lei

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=166731116&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)[\[/PURCHASE/REFRESH/PRO](#)
[C REACTUALIZEAZĂAD-ID=166731116&PRODUCT-](#)
[ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PL](#)

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 12 225 m²

(P)  [Trimite mesajul](#) [Trage securitatea inter...](#)
sinaur loc

 [\[/d/anunturi-salvate/search/\]](#)

[\[https://www.olx.ro/cont/?returnparams=...\]](#)
Contul tău [\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fteren-de-v...](#)
[IDbhAny.html%3Freason%3Dextended_search_extended_distance...](#)
[\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](#)



DESCRIERE

Vând teren (avantaje:posibilitate racordare la retea de apa si rețea electrica ,cablu,internet la maxim 50 m,distanta de stațiunea straja aproximativ 6 km! Pret 4 euro mp

ID: 166731116

Vizualizări: 20218

 [Raportează](#)

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

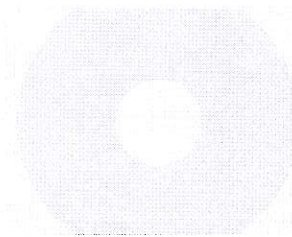
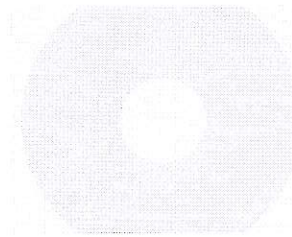
**andrei**Pe OLX din **martie 2015**

Activ azi la 12:31

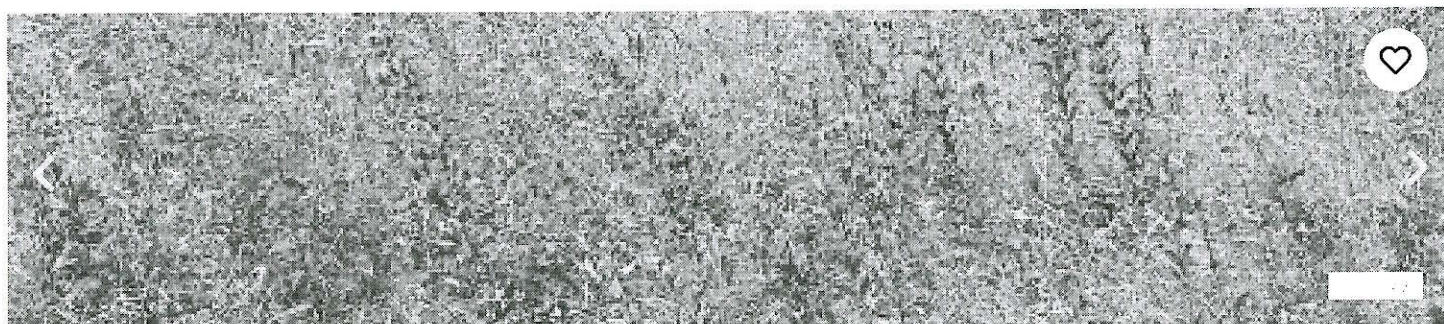
[\[/oferte/user/B865/\]](#)[Trimite mesaj](#)**0762 267 196 (tel:0762267196)**

PUBLICITATE

Anunțuri similare

**Teren intravilan**
15 €Lupeni
18 martie 2023 2 115 m²[\[/d/oferta/teren-intravilan-IDgocKa.html?reason=ip%7Ccf\]](#)**2000m2 Teren intravilan**
45 000 €Lupeni
Reactualizat la 15 aprilie 2023[\[/d/oferta/2000m2-teren-intravilan-IDgCn8z.html?reason=ip%7Ccf\]](#)**Teren intravilan**
20 €Lupeni
06 aprilie 2023 3 275 m²[\[/d/oferta/teren-intravilan-IDfyMdq.html?reason=ip%7Ccf\]](#)**Vand teren intravilan**
12 500 €Campu lui Neag
21 martie 2023 500 m²[\[/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgxvVO.html?reason=ip%7Ccf\]](#)**Teren si**
25 000Vulcan
21 martie 2023 1000[\[/d/oferta/casa-IDfN...\]](#)

Для України

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Petrosani \(comuna\)](#) > [Petrosani](#) > [Teren zona Pesi](#)

Teren zona Pestera Bolii

Hunedoara (judet), Petrosani, Hunedoara (judet), Petrosani, Hunedoara (judet)

5 €[Propune un pret](#)

Rata estimata: 0 RON /luna

Avans: 4 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	13.000 m²
Tip teren	recreational
Împrejurimi	suburban
Dimensiuni	13.000 m
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren 13 000 mp - extravilan - suprafata dreapta, in zona pitoreasca - Galbena - Pestera Bolii, cu acces auto si posibilitatii multiple pentru investitie sau casa de vacanta, front stradal, apa curgatoare in zona .

Particularitati

Gard	da
Facilitati	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații

Harta

Mai multe anunțuri de la Agentia Imobiliara Macarena

Contactează

**Agentia Imobiliara Macarena**

Agenție

727 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunt Storia: 7496134

Data publicarii: acum 25 de zile

Data modificarii: acum 25 de zile

**Agentia Imobiliara Macarena**

Agenție

0727 832 308

Nume*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62516 Vulcan

Nr. cerere	6955
Ziua	28
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare

100128506629



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62516	11.858	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4600 / 12/02/2020		
Act Administrativ nr. 1042, din 11/02/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 62516 a imobilului cu numărul cadastral 62516/Vulcan, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61927 înscris în cartea funciară 61927;	A1
Act Administrativ nr. 87175/159, din 06/04/2006;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL VULCAN , CIF:Statul roman		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 61927/Vulcan, înscrisă prin încheierea nr. 30286 din 16/12/2016; poziție transcrisă din CF 60489/Vulcan, înscrisă prin încheierea nr. 14552 din 23/11/2009;		

C. Partea III. SARCINI .

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

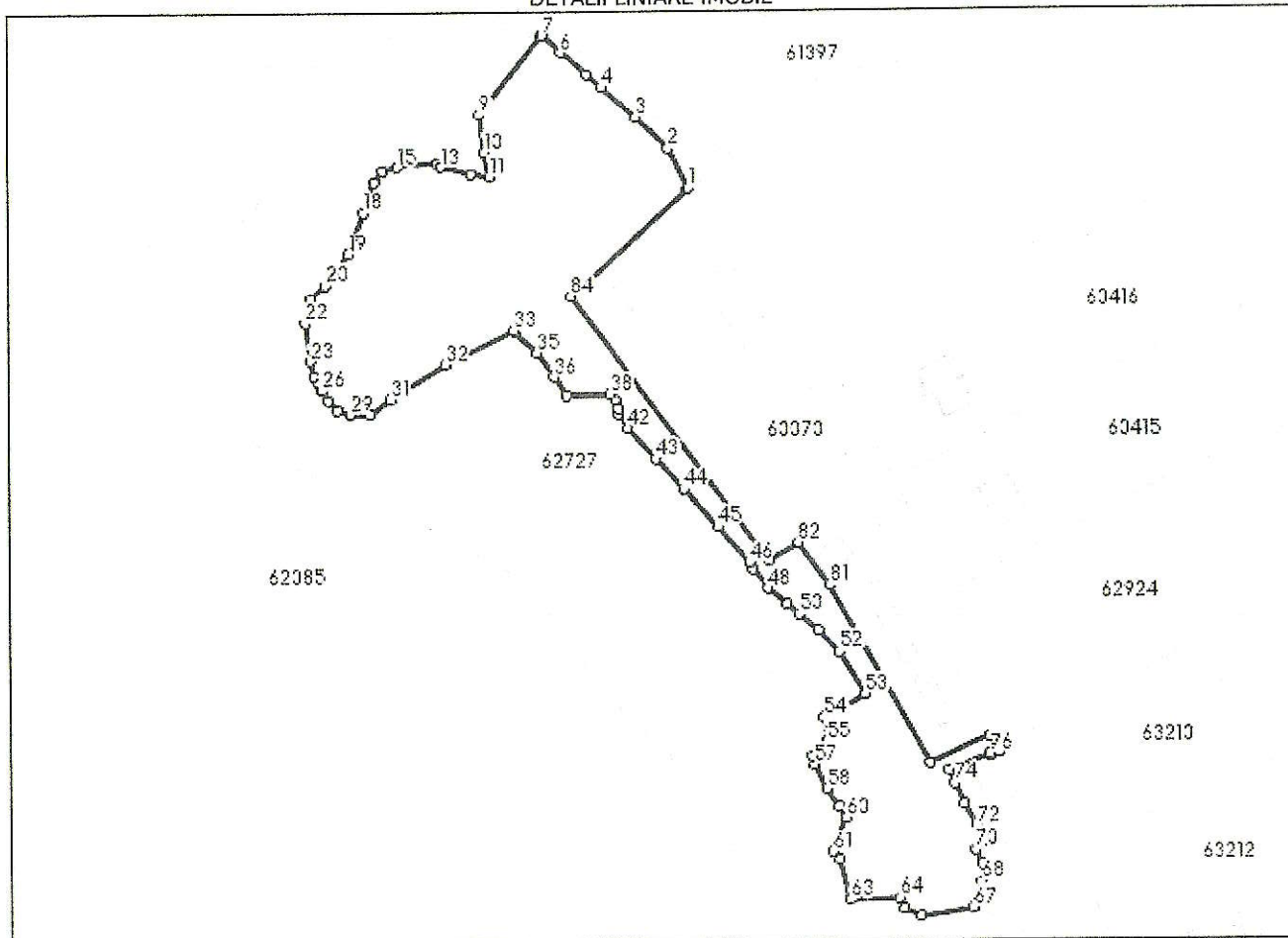
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62516	11.858	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	11.858	45	1559	-	TRUP PS 12, UA 20A

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	14.51	2	3	14.489	3	4	14.923
4	5	6.265	5	6	11.05	6	7	8.127
7	8	0.478	8	9	32.221	9	10	12.182
10	11	8.091	11	12	6.251	12	13	9.893
13	14	1.724	14	15	13.045	15	16	4.572
16	17	4.63	17	18	10.321	18	19	14.189
19	20	12.499	20	21	6.218	21	22	8.278
22	23	12.382	23	24	4.913	24	25	2.125

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	3.261	26	27	3.882	27	28	4.252
28	29	4.253	29	30	6.623	30	31	8.007
31	32	20.885	32	33	24.859	33	34	0.678
34	35	9.667	35	36	9.536	36	37	7.136
37	38	14.101	38	39	2.364	39	40	3.081
40	41	1.806	41	42	5.544	42	43	13.497
43	44	13.252	44	45	16.404	45	46	15.523
46	47	2.373	47	48	7.919	48	49	7.845
49	50	5.326	50	51	8.04	51	52	9.851
52	53	15.869	53	54	15.3	54	55	7.827
55	56	6.592	56	57	2.765	57	58	8.654
58	59	6.81	59	60	4.46	60	61	11.667
61	62	3.522	62	63	13.232	63	64	16.141
64	65	3.734	65	66	6.076	66	67	16.814
67	68	8.725	68	69	5.707	69	70	5.195
70	71	4.148	71	72	5.962	72	73	8.047
73	74	7.197	74	75	4.606	75	76	14.184
76	77	0.763	77	78	3.007	78	79	6.062
79	80	21.031	80	81	65.982	81	82	16.932
82	83	11.338	83	84	107.087	84	85	50.894
85	1	0.638						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/02/2023, 10:00

Google Maps

