

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 20/16.03.2026)

TEREN INTRAVILAN

**VULCAN, strada AVRAM IANCU, fără număr
- Cartea Funciară nr. 62762 Vulcan -**

Utilizator desemnat

Primăria Municipiului Vulcan



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 20/16.03.2026	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 21/06.02.2026 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 18.822 mp, categoria de folosință "curți-construcții").

Terenul intravilan este situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Avram Iancu, fără număr.

Terenul intravilan aparține Domeniului Public al Municipiului Vulcan, fiind înscris în C.F. nr. 62762 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 62762.

Terenul intravilan a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 16.03.2026.

Utilizarea desemnată a evaluării o constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului intravilan (fundamentarea nivelului de referință al redevenței (redevența minimă), în vederea concesiunii terenului intravilan).

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

Estimarea chiriei de piață a terenului intravilan s-a realizat cu luarea în considerare a valorii de piață a acestuia și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Chiria de piață
Teren intravilan (Vulcan, strada Avram Iancu, fără număr) (suprafața: 18.822 mp) (categoria de folosință: "curți-construcții")	29.174,10 RON/an (echivalent 1,55 RON/mp/an)

Chiria 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
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	Valoarea de piață a terenului
2.2	Chiria de piață a terenului
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 terenului
3.4	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a terenului
3.5	Informații referitoare la teren
3.6	Analiza celei mai bune utilizări
3.7	Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)
3.8	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Chiria de piață
4.5	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Anexa 2: Estimarea chiriei de piață a terenului	
Anexa 3: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 4: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul	

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 2026, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 56.315/16.01.2026 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea Allianz-Țiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2026 - 31.12.2026
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
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Vulcan, strada Mihai Viteazu, numărul 31; Cod de Înregistrare Fiscală: 4375267)

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 18.822 mp)
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Public
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Avram Iancu, fără număr

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Utilizarea desemnată a evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului intravilan (fundamentarea nivelului de referință al redevenței (redevența minimă), în vederea concesionării terenului intravilan)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	16.03.2026
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 5,0949 RON 1 USD = 4,4419 RON

Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 16.03.2026, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan
Data Raportului de Evaluare	18.03.2026

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2025)	SEV 100 - "Cadrul general al evaluării" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Tipuri ale valorii" SEV 103 - "Abordări în evaluare" SEV 104 - "Informații și date de intrare" SEV 105 - "Modele de evaluare" SEV 106 - "Documentare și raportare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2025) 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 Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, 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 2022 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 Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare 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 proprii 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 terenul intravilan evaluat;
-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 2025);
-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 2025) 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 terenul intravilan evaluat. 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 de piață / chiria de piață estimată a terenului intravilan, 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 de piață / chiria de piață estimată a terenului intravilan.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că terenul intravilan este conform 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 intravilan 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 de piață / chiria de piață estimată a terenului intravilan 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) terenului intravilan 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 terenul intravilan evaluat.

Terenul intravilan a fost evaluat pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață / chiria de piață estimată a terenului intravilan nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață / chiria de piață estimată a terenului intravilan 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 / chiria de piață estimată a terenului intravilan este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare 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 distribuire 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 terenului intravilan 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.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, a fost estimată valoarea de piață a terenului intravilan. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2025).

Pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor. 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.

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

-se oferă pentru concesiune o singură parcelă individuală (terenul nu se parcelează ulterior în loturi mai mici, în scopul concesiunii);

-terenul se oferă la concesiune cu caracteristicile fizice existente la data de referință a evaluării;

-amenajarea terenului în vederea dezvoltării se va realiza ulterior concesiunii (de către potențialul concesionar).

În vederea estimării valorii de piață, selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate. În consecință, 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).

Chiria de piață a terenului intravilan a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acestuia. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2025).

Chiria de piață a terenului intravilan nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a terenului intravilan a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a terenului intravilan are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a terenului intravilan este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1,00. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere (concesiune) viitor, pe care proprietarul terenului intravilan îl va putea încheia cu un anumit locatar (concesionar).

2. REZULTATELE EVALUĂRII

2.1. VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI

Valoarea estimată	719.220 RON (echivalent 7,50 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

2.2. CHIRIA DE PIAȚĂ A TERENULUI

Valoarea estimată	29.174,10 RON/an (echivalent 1,55 RON/mp/an)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 2 este prezentată aplicarea metodologiei de estimare a chiriei de piață	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Public
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	Nu au fost identificate

3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 1.756/19.01.2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 3 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 62762 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 62762
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	18.822 mp
Erori de înregistrare a datelor	Pe terenul intravilan sunt amplasate câteva construcții industriale degradate. Construcțiile nu sunt notate în Cartea Funciară.

3.3. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A TERENULUI

Categoria zonei de amplasare	Periferică (zona C, conform Hotărârii nr. 158/2019 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 4 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Industrial
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Teiului, Jiului, Avram Iancu
Obiective majore de referință	Garajul GREEN LINE Valea Jiului
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Relativ nefavorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Relativ nefavorabilă, caracter industrial, acces rutier, aspect parțial civilizat, poluare fonică minoră, cu obiectiv major de referință Garajul GREEN LINE Valea Jiului

3.4. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A TERENULUI

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 500 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.500 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 1.000 m Unități medicale: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.000 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: existentă Rețea de telecomunicații: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ dificil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane relativ bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA TEREN

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	Curți-construcții
Suprafața	18.822 mp
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: da (construcții industriale degradate; construcțiile nu sunt notate în Cartea Funciară) Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală, favorabilă constructiv, teren ușor de organizat
Aspectul	Teren cu denivelări și zone plate
Accesul	Teren fără front stradal la strada Avram Iancu (îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică bună); accesul direct este asigurat prin intermediul unui drum secundar (îmbrăcăminte pământ bătut, stare tehnică proastă)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 200 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 500 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 200 m Rețea de telecomunicații: la distanță mai mică de 200 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Parțial favorabil
Calitatea vecinătăților	Relativ proastă
Confortul social-urban	Slab
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime construibil	P - P+2E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Amplasament industrial degradat și teren viran
Concluzii referitoare la terenul evaluat	Teren cu formă geometrică poligonală, favorabilă constructiv, ușor de organizat, plat și cu denivelări, cu acces direct (din zona străzii Avram Iancu), utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică / mai mare de 100 m (200 m) / 500 m, calitate relativ proastă a vecinătăților, confort social-urban slab, favorabil dezvoltării în scop industrial

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 în scop industrial
Testul posibilității fizice	Utilizare în scop industrial
Testul fezabilității financiare	Utilizare în scop industrial
Testul productivității maxime	Utilizare în scop industrial

Concluzii referitoare la “cea mai bună utilizare”	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea în scop industrial (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)
---	---

3.7. CONSIDERAȚII PRIVIND FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factori de mediu: poluarea aerului și a apei; biodiversitatea; schimbările climatice; apa curată și salubritatea; emisiile de carbon și alte gaze; despăduririle; dezastrele naturale; eficiența utilizării resurselor; gestionarea deșeurilor.	Nu au influență (de natură cantitativă și/sau calitativă) asupra valorii estimate
Factori sociali: relațiile cu comunitatea; conflictul; gradul de satisfacție a clienților; protecția datelor cu caracter personal și a vieții private; dezvoltarea capitalului uman; implicarea angajaților; egalitatea de gen și de rasă; starea de sănătate și bunăstarea; drepturile omului; condițiile de muncă; mediul de muncă.	Nu au influență (de natură cantitativă și/sau calitativă) asupra valorii estimate
Factori de guvernare: structura comitetului de audit; diversitatea și structura consiliului director; mita și corupția; guvernarea corporativă; donațiile; standardele de raportare ESG și comisiile de reglementare; remunerația personalului executiv; puterea instituțională; planificarea succesiunii manageriale; parteneriatele; activitatea de lobby politic; statul de drept; transparența; procedurile privind avertizorul de integritate	Nu au influență (de natură cantitativă și/sau calitativă) asupra valorii estimate

3.8. ANALIZA PIEȚEI 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	Industriale
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 reabilitate 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: 7,00 EUR/mp Maxim: 20,00 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 mai mari cu aproximativ 10% - 20% decât prețurile maxime 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	Un termen generic folosit atunci când se utilizează abordarea prin cost, abordarea prin venit sau abordarea prin piață.
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	Dreptul la un beneficiu economic.
Activ necorporal	Un activ nemonetar identificabil, care nu are substanță fizică.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Amplasament	Terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare.

Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Beneficiu economic	O sumă exprimată în termeni monetari, generată sau economisită ca urmare a activităților desfășurate de către o întreprindere. Beneficiile economice pot fi: cifra de afaceri, fluxurile de numerar, profitul, dividendele, economia de redevență, etc.
Bun corporal	Un bun măsurabil din punct de vedere fizic, cum ar fi, fără a se limita la acestea, mașinile, echipamentele și instalațiile.
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. Persoana care angajează evaluatorul pentru o anumită evaluare. "Clienții" pot fi interni (și anume, evaluarea efectuată pentru un angajator) sau externi (și anume, atunci când evaluatorul este angajat de o terță parte). 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.
Date de intrare	Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate sau selectate de către evaluator pentru a fi utilizate în evaluare, în baza raționamentului profesional al acestuia.
Data evaluării	Momentul din timp la care este valabilă evaluarea.
Data raportului	1. 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). 2. În cazul determinării valorii impozabile, data raportului este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Evaluare	Acțiunea sau procesul de determinare a unei concluzii asupra unei valori, la o anumită dată, realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare.
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.
Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	Criteriile care stabilesc împreună cadrul de evaluare a impactului sustenabilității, practicilor etice, performanței financiare și operaționale aferente companiilor, activelor sau datoriilor. ESG cuprinde trei piloni: Mediu, Social și Guvernare, toate putând avea un impact colectiv asupra performanței, piețelor, în general, și societății.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii.
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.
Model de evaluare	Implementarea cantitativă a unei metode, în întregime ei sau parțial, prin care datele de intrare se transformă în rezultate utilizabile pentru estimarea unei valori.
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 oferte 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.
Riscul evaluării	Posibilitatea ca valoarea să nu fie adecvată utilizării desemnate.
Semnificativ	Orice aspect al evaluării care, prin prisma raționamentului profesional al evaluatorului, are un impact mare asupra valorii rezultate.
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.
Utilizare desemnată	Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută și ca scopul desemnat.
Utilizator desemnat	1. Orice terță parte, așa cum a fost ea identificată de către client și evaluator, în termenii de referință ai evaluării, 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.
Verificarea procesului de evaluare	O analiză a evaluatorului pentru a verifica conformitatea cu Standardele de Evaluare sau cu un anumit Standard de Evaluare aplicabil(e) la data evaluării. Aceasta nu include o opinie asupra valorii.
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.
Valoarea	Opinia cantitativă a evaluatorului cu privire la rezultatele procesului de evaluare, care este conformă în totalitate cu cerințele Standardelor de Evaluare la data evaluării.
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 cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (cu o perioadă tipică pentru activitatea 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. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

4.5. 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:

- caracteristici specifice ale tranzacționării: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață;

- caracteristici specifice ale proprietății: localizarea (amplasamentul zonal), caracteristicile fizice (suprafața, caracteristicile geometrice, echiparea tehnico-edilitară, accesul), caracteristicile economice (vecinătățile); caracteristicile juridice (restricțiile legale); componentele non-imobiliare.

Metoda de estimare a chiriei de piață

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

C_p - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;

V_p - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparației vânzărilor);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea terenului intravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

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 o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia 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 județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Avram Iancu, fără număr (în suprafață de 18.822 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 719.220 RON (echivalent 7,50 EUR/mp).

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

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

Pentru estimarea chiriei de piață a terenului intravilan a fost luată în considerație valoarea de piață a acestuia, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Avram Iancu, fără număr (în suprafață de 18.822 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o chirie de piață estimată de 29.174,10 RON/an (echivalent 1,55 RON/mp/an).

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

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



ANEXE

Anexa 1: Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 2: Estimarea chiriei de piață a terenului

Anexa 3: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 1.756/19.01.2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 4: Plan de amplasare în zonă

Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul

Anexa 1

Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor

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	18,65	20,00
Corecție preț de vânzare		20%	15%	15%
Preț de vânzare corectat (EUR (/mp))		17,60	15,85	17,00
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		17,60	15,85	17,00
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		17,60	15,85	17,00
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		17,60	15,85	17,00
Cheltuieli necesare (i.d.c.)	Conform descrierii	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		17,60	15,85	17,00
Condiții de piață	16.03.2026	similare	similare	similare
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		17,60	15,85	17,00
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Conform descrierii	superioară (-5%)	superioară (+5%)	superioară (-15%)
Ajustare		-0,88	+0,79	-2,55
Preț ajustat		16,72	16,64	14,45
Suprafață	18.822 mp	1.500 mp (-25%)	1.180 mp (-30%)	2.740 mp (-15%)
Ajustare		-4,18	-4,99	-2,17
Preț ajustat		12,54	11,65	12,28
Caracteristici geometrice	Conform descrierii	superioare (-10%)	superioare (-10%)	superioare (-10%)
Ajustare		-1,25	-1,17	-1,23
Preț ajustat		11,29	10,48	11,05
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	superioară (-20%)	superioară (-20%)	superioară (-10%)
Ajustare		-2,26	-2,10	-1,11
Preț ajustat		9,03	8,38	9,94
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		9,03	8,38	9,94
Vecinătăți	Conform descrierii	superioare (-15%)	superioare (-10%)	superioare (-25%)
Ajustare		-1,35	-0,84	-2,49
Preț ajustat		7,68	7,54	7,45
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		7,68	7,54	7,45
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		7,68	7,54	7,45
Număr de ajustări		5	5	5
Ajustare totală brută		9,92 (45,09%)	9,89 (53,03%)	9,55 (47,75%)
Ajustare totală netă		-14,32 (-65,09%)	-11,11 (-59,57%)	-12,55 (-62,75%)
Valoare estimată, EUR/mp		-	7,50	-
Valoare estimată, RON		-	719.220	-

Tabelul 1.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.storia.ro, număr anunț: 7409821)	Comparabilă B (www.olx.ro, număr anunț: 280224528)	Comparabilă C (www.olx.ro, număr anunț: 233527571)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condițiile de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condițiile de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuielile necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condițiile de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Localizarea	Zona străzii Decebal	Strada Valea Arsului	Zona Valea Ungurului
Suprafața	1.500 mp	1.180 mp	2.740 mp
Caracteristicile geometrice	Teren plat și în pantă	Teren plat	Teren plat și în pantă ușoară
Echiparea tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate
Accesul	Direct	Direct	Direct
Vecinătățile	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Restricțiile legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Componentele 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)	22,00	18,65	20,00
Corecție preț de vânzare	20%	15%	15%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	17,60	15,85	17,00

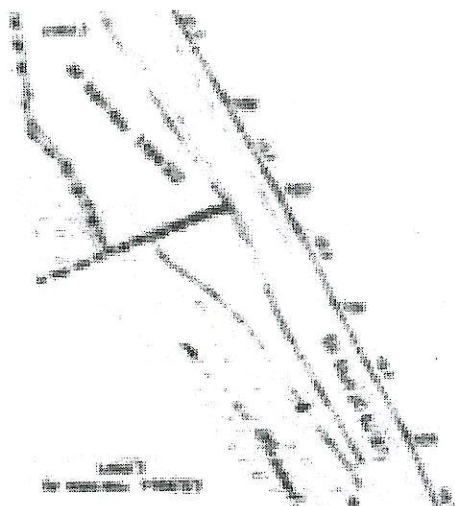
Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4
Explicarea ajustărilor

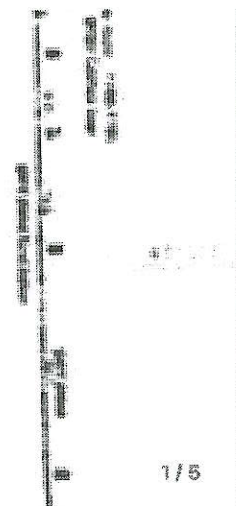
Elementul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat ajustări deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată, respectiv pentru proprietățile imobiliare comparabile.
Condițiile de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condițiile de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuielile necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Condițiile de piață	Nu s-au aplicat ajustări deoarece ofertele de proprietăți imobiliare comparabile sunt corespunzătoare datei de referință a evaluării.
Localizarea	Ajustările aplicate (+/- 5 - 15%) 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.
Suprafața	Ajustările aplicate (+/- 15 - 30%) 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.
Caracteristicile geometrice	Ajustările aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile geometrice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echiparea tehnico-edilitară	Ajustările aplicate (+/- 10 - 20%) 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.
Accesul	Nu s-au aplicat ajustări deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătățile	Ajustările aplicate (+/- 10 - 25%) 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.
Restricțiile legale	Nu s-au aplicat ajustări deoarece nu există diferențe între proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare comparabile din punct de vedere al restricțiilor legale corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Componentele non-imobiliare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

< Înapoi



1.000 m²
ter. intravilan - 1.000 m²
1.000 m²
1.000 m²



1/5

Toate imaginile (5)

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

33 000 €

22 €/m²

Vulcan, Hunedoara

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1500 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Mesaj**Sună**

Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate
	☒ gaz
	☒ canalizare
	☒ apă curentă
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 Vâlcan 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 Vâlcan, 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 urbansim, 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 autorizara constuirea de locuinte (inclusiv catergoria 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)

Sună

5/17/25, 9:41 AM

1 500 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Vulcan - 7409821 • www.storia.ro

Pretul afisat reprezinta pretul pentru suprafata minima oferita spre vanzare (1500 mp)
Pretul pe m2: 22 EURO, negociabil

Pentru informatii:
IM Imobiliare
Raul - IM Imobiliare

Mai puțin ^

ID: 7409821

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.05.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Sună

5/17/25, 9:30 AM

Vand teren intravilan Vulcan • OLX.ro

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-ter-
ten-intravilan-IDiXNcs.html&ref[0][action]=redirector&ref[0]
[method]=index]

Adaugă anur

Chat

[[anunturi-
salvate/search/]



[/]

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

Pagina principală [/] / Imobiliare [/] / Terenuri [/] / Terenuri - Hunedoara [/] / Terenuri - Vulcan
[/imobiliare/terenuri/vulcan_96889/]



PRIVAT ⓘ



Larisa

Pe OLX din noiembrie 2016

Activ pe 22 aprilie 2025

[/oferte/user/twbul/]

Trimite mesaj

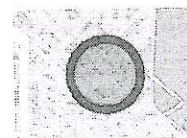
☎ 072 670 2471 (tel:0726702471)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/twbul/]

LOCALITATE



Vulcan,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat 09 mai 2025

Vand teren intravilan

22 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 180 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

5/17/25, 9:30 AM

Vand teren intravilan Vulcan • OLX.ro

DESCRIERE

Chat

salvate (/anunturi-



Contul [url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-IDIXNcs.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Adaugă anu

(L) Vand teren intravilan situat în Vulcan, str Valea Arsului în suprafața de 1180 mp cu utilități la limita proprietății (curent, apă, gaz), acces la drumul principal. Terenul este plat, pretabil pentru casa, pensiune, etc și este situat la 7 km de Pasul Vulcan și la 15km de Stațiunea Straja Lupeni. terenul este intabulat în Cartea Funciara.

ID: 280224528

Vizualizări: 1533

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Larisa

Pe OLX din noiembrie 2016

Activ pe 22 aprilie 2025

(/oferte/user/iwbul/)



072 670 2471 (tel:0726702471)

Publicitate

Converse

439,90 lei

Publicitate

Studentii economisesc 70%
la Creative Cloud.

Vedeți condițiile.

Cumpărați acum

Bé
nahuelbardi

Anunțuri similare

(/d/oferta/vand-teren-cabanuta-si-anexa-IDjmYWQ.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)



(/d/oferta/vand-teren-cabanuta-si-anexa-IDjmYWQ.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)

25 000 €

Vulcan
24 aprilie 2025

1 063 m²

(/d/oferta/vand-teren-IDjofnp.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)



(/d/oferta/vand-teren-IDjofnp.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)

35 000 €

Vulcan
30 aprilie 2025

1 288 m²

(/d/oferta/vand-teren-intravilan-campul-lui-neag-IDiykTC.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)



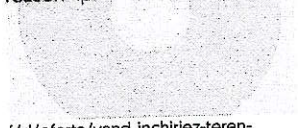
(/d/oferta/vand-teren-intravilan-campul-lui-neag-IDiykTC.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)

32 500 €

Lupeni
05 mai 2025

1 441 m²

(/d/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-suprafata-1182-mp-intabulat-IDjj9IF.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)



(/d/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-suprafata-1182-mp-intabulat-IDjj9IF.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform)

26 €

Vulcan
07 mai 2025

1 182 m²

(/d/oferta/IDIQzWb...reason=ip%7Ccool_rec_platform)



(/d/oferta/IDIQzWb...reason=ip%7Ccool_rec_platform)

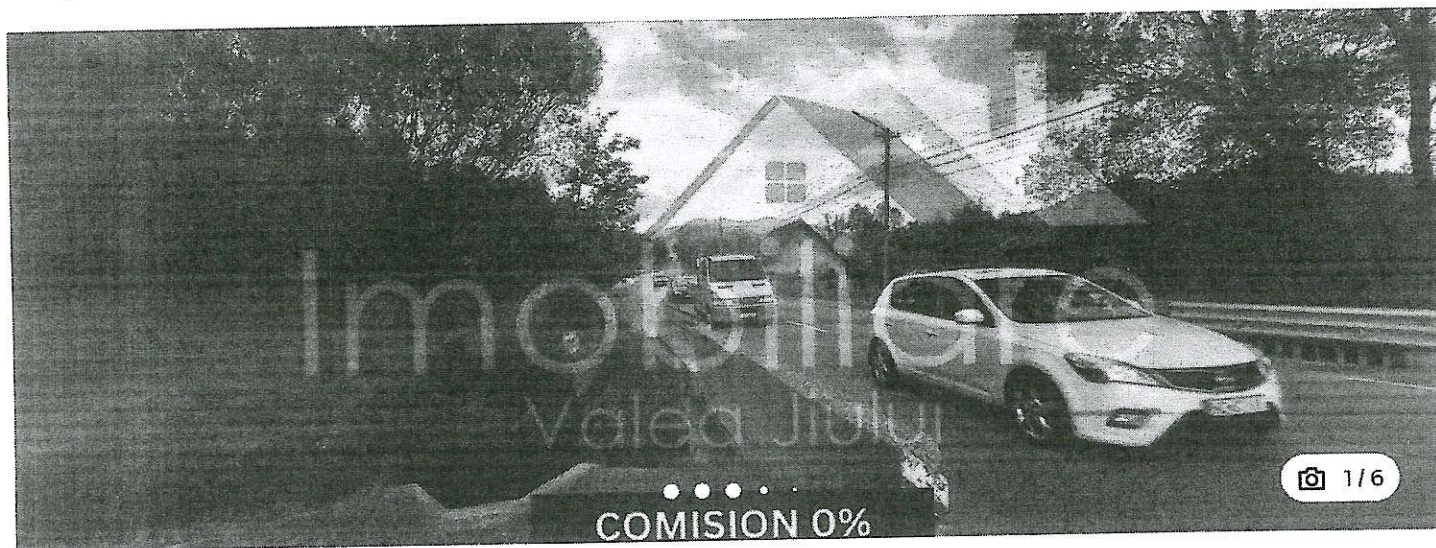
Vulcan
05 mai 2025

4 511 m²



Imobiliare Valea Jiului >

< Înapoi



1 / 6



Toate imaginile (6)



Video

Teren intravilan – între Vulcan și Petroșani, la strada principală

54 800 € 20 €/m²

Vulcan, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2740 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Mesaj

Sună

Media:

☒ electricitate☒ gaz☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

EXCLUSIVITATE – COMISION 0%

Teren intravilan de vânzare – între Vulcan și Petroșani, la strada principală

O proprietate cu mare potențial, amplasată la drumul principal ce leagă municipiul Vulcan de Petroșani. Terenul are formă dreptunghiulară, suprafață totală de 2.740 mp și un front stradal de cca. 20 m, ceea ce îl face ideal pentru construcții rezidențiale, comerciale sau investiții pe termen lung.

Detalii cheie:

- * Suprafață: 2.740 mp
- * Formă dreptunghiulară
- * Front stradal: aprox. 20 m
- * Acces direct din drumul principal

Utilități:

- * Stâlp de electricitate pe proprietate
- * Canalizare la limita terenului
- * Apă în imediata apropiere
- * Rețea de gaz peste drum

Avantaje:

- * Poziționare excelentă între două orașe importante – Vulcan și Petroșani
- * Acces facil direct la drumul principal
- * Front stradal generos – potrivit pentru diverse proiecte
- * Toate utilitățile necesare în imediata apropiere

Preț: 20 €/mp**Contactează | Contactează****Sună**

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.10.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Vulcan, Hunedoara

Sună

Anexa 2

Estimarea chiriei de piață a terenului

Tabelul 2.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Valori
Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului	25 ani*
Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație	25 ani
Rata de capitalizare	4,00%
Rata de capitalizare estimată	4,00%

* conform prevederilor din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare

Tabelul 2.2
Estimarea chiriei de piață a terenului

Specificații	Valori
Valoarea de piață estimată	719.220 RON
Rata de capitalizare estimată	4,00%
Chiria de piață totală anuală estimată	28.768,80 RON
Suprafața terenului	18.822 mp
Chiria de piață unitară anuală estimată	1,528 RON/mp
Chiria de piață unitară estimată	1,55 RON/mp/an
Chiria de piață totală estimată	29.174,10 RON/an

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62762 Vulcan

Nr. cerere 1756
Ziua 19
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011136040d



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vulcan, Str Avram Iancu, Nr. FN, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62762	18.822	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24017 / 03/08/2020	
Act Administrativ nr. 26771, din 31/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN;	
B8 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală;	A1
1) MUNICIPIUL VULCAN DOMENIU PUBLIC, CIF:4375267	

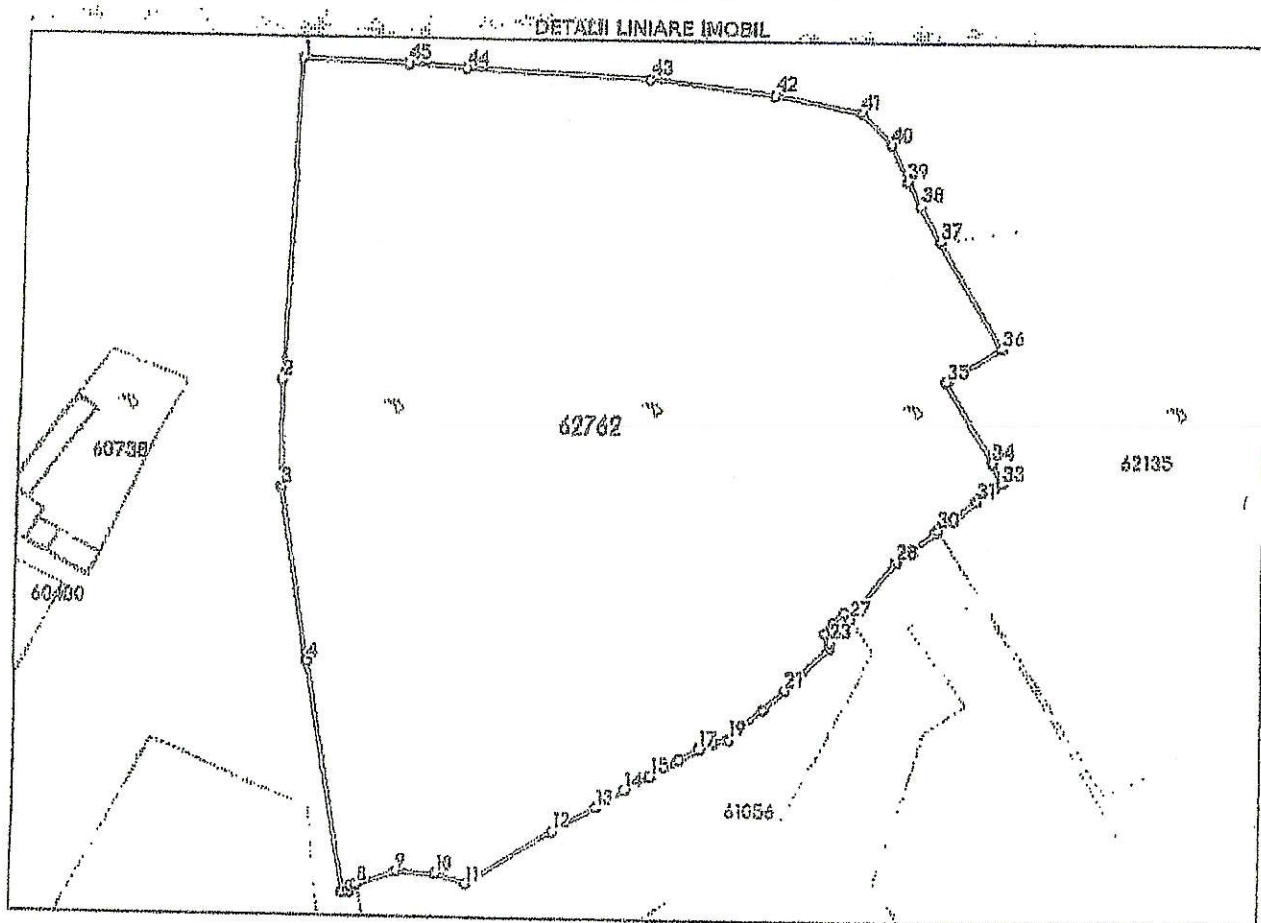
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62762	18.822	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	18.822	-	-	-	

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	66.773	2	3	22.162	3	4	36.706
4	5	48.119	5	6	1.485	6	7	0.867
7	8	1.393	8	9	8.479	9	10	8.043
10	11	6.685	11	12	21.086	12	13	10.362
13	14	6.878	14	15	6.057	15	16	6.684
16	17	4.416	17	18	2.969	18	19	3.547
19	20	9.308	20	21	5.828	21	22	12.557

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.208	23	24	2.234	24	25	2.741
25	26	3.095	26	27	1.8	27	28	15.343
28	29	9.987	29	30	0.46	30	31	9.832
31	32	4.691	32	33	1.535	33	34	4.885
34	35	19.105	35	36	13.208	36	37	25.882
37	38	8.319	38	39	5.739	39	40	8.175
40	41	9.107	41	42	18.288	42	43	25.467
43	44	37.832	44	45	12.102	45	1	21.803

* 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,
 19/01/2022, 10:13

