

4

**R O M Ȃ N I A**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI**  
**S I M E R I A**

**H O T Ă R Ȃ R E A N R. 156/2022**

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 98 m.p., situat în Simeria, strada Teilor, nr.6, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a orașului Simeria către domnul FIRICAN MĂDĂLIN-CRISTIAN, proprietarul construcției**

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 31 octombrie 2022;

Examinând propunerile cuprinse în Referatul de aprobare al domnului Bedea Iulius-Gelu, Primarul Orașului Simeria, înregistrat sub nr.13.815 din data de 21.10.2022 cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 98 m.p., situat în Simeria, strada Teilor, nr.6, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a orașului Simeria către domnul FIRICAN MĂDĂLIN-CRISTIAN, proprietarul construcției,

Analizând proiectul de hotărâre nr.155/2022 privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 98 m.p., situat în Simeria, strada Teilor, nr.6, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a orașului Simeria către domnul FIRICAN MĂDĂLIN-CRISTIAN, proprietarul construcției;

Având în vedere raportul Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu, Cadastru, înregistrat sub nr. 13.954 din 24.10.2022, precum și avizul favorabil al Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria, înregistrat sub nr. 14.202 din data de 27.10.2022;

Luând în considerare cererea înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr.5.358 din 12.04.2022, prin care domnul Firican Mădălin-Cristian solicită cumpărarea terenului aferent imobilului situat în Simeria, strada Teilor, nr.6, al cărui proprietar este;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin.2, lit.,c" și alin.6, lit.,b", art.139, alin.2, ale art.196, alin.1, lit.,a" și ale art.364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1 - Aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 98 m.p., situat în Simeria, strada Teilor, nr.6, județul Hunedoara, identificat prin CF nr.66902 oraș Simeria, nr. cadastral 66902, aflat în proprietatea privată a orașului Simeria, către domnul FIRICAN MĂDĂLIN-CRISTIAN, proprietarul construcției.**

**Art.2 – Se aprobă Raportul de evaluare nr.221834, întocmit de către S.C. Lero Advanced Consulting S.R.L. Craiova, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.9.211 din 08.07.2022, din care rezultă că prețul propus pentru începerea negocierilor, în vederea vânzării acestui teren este de 22.700 lei, respectiv 4.600 euro, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

**Art.3 - Aprobă componența comisiei de negociere, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

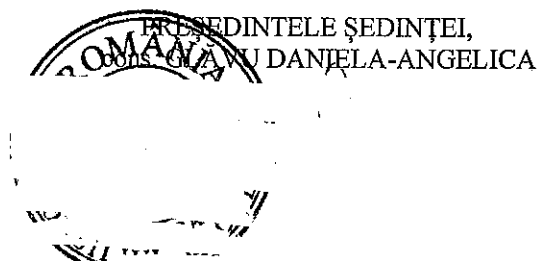
**Art.4** - Împuternicește Primarul orașului Simeria să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

**Art. 5** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu, Cadastru și Direcția Economică a aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria.

**Art.6** - Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ.

**Art.7-** Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu, Cadastru și Direcției Economice a aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, domnului Firican Mădălin-Cristian și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 31 octombrie 2022



Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL,  
jr. Todor Nicolae Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria din data de 31 octombrie 2022 prin vot deschis, cu 17 voturi „pentru”.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HUNEDOARA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA  
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 la HCL 156/2022

**RAPORT DE EVALUARE**

privind valoarea de piață pentru terenul intravilan cu suprafață de 98 mp,  
categoria de folosință curți-construcții, situat în localitatea Simeria, str. Teilor, nr. 6,  
înscris în CF 66902 Simeria, nr. cad. 66902

Președintele ședinței,  
Cons. Glăvu Angelica Dăniela

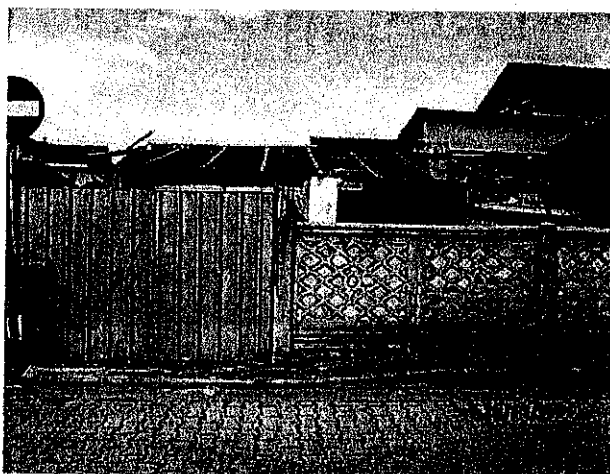
Contrasemnează,  
Secretar General,  
Jr. TODOR NICOLAE ADRIAN

Semnat digital de Ludmila Toader  
DN: c=RO, o=LERO ADVANCED  
CONSULTING SRL, cn=Ludmila  
Toader, serialNumber=TL118,  
givenName=Ludmila, sn=Toader,  
2.5.4.97=RO12779193  
Data: 2022.07.05 13:32:36 +03'00'

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **OBIECTUL EVALUARII**

**Teren intravilan cu suprafata de 98 mp (din acte),  
categoria de folosinta: curti-constructii**



**Adresa: Localitatea Simeria, Str.Teilor, nr.6, jud. Hunedoara**

**Proprietar: ORAS SIMERIA**

**Solicitant: PRIMARIA ORAS SIMERIA**

**Utilizator desemnat: PRIMARIA ORAS SIMERIA, Str.Avram Iancu, nr.23, Judet  
Hunedoara**

**Data inspectiei: 10.06.2022**

**Data evaluarii: 10.06.2022**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 04.07.2022**

*Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

**Catre:**

***PRIMARIA ORASULUI SIMERIA, in calitate de Client si Utilizator desemnat***

**Stimate partener,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul din localitatea Simeria, str.Tellor, nr.6, judet Hunedoara.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate, asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactare Raportului.

Concluziile Raportului au la baza *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022* si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

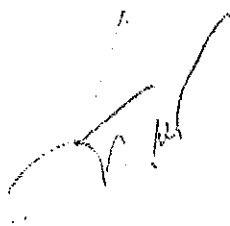
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**LERO ADVANCED CONSULTING SRL**

*Membru Corporativ ANEVAR*



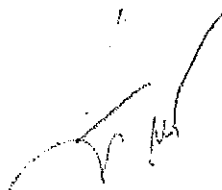
**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta, certificam urmatoarele:

- prezentarile faptelor din raport sunt reale si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-a avut niciun interes actual sau de perspectiva asupra proprietatii evaluate, si nu exista niciun interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre, precum si prezentul raport au fost efectuate conform *Codului de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat si Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022*, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala si au experienta si competenta necesare evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectiei proprietatii ce face obiectul raportului;
- nicio alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- valorile estimate de catre evaluatori sunt valabile la data prezentata in raport;
- *LERO Advanced Consulting* si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale;
- *LERO Advanced Consulting* are certificat Sistemul de Management al Calitatii, conform SR EN ISO 9001/2015 de catre *SRAC*;
- *LERO* este marca inregistrata la *OSIM*.

**LERO ADVANCED CONSULTING SRL**

**Administrator: Toader Ludmila**



**CUPRINS**

**Sinteza Raportului de Evaluare**

**CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

- a) Identificarea si competenta evaluatorului
- b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
- c) Scopul evaluarii
- d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- e) Tipul valorii
- f) Data evaluarii
- g) Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- i) Ipoteze si ipoteze speciale
- j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- k) Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- l) Descrierea raportului
- m) Riscul evaluarii

**CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR**

- II.1. Descrierea juridica
- II.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- II.3. Descrierea terenului
- II.4. Date privind impozitele si taxele
- II.5. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

**CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

- III.1. Piata specifica
- III.2. Oferta competitiva
- III.3. Analiza cererii
- III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

**CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII**

- IV.1. Cea mai buna utilizare
- IV.2. Evaluarea propriu-zisa
- IV.2.1. Metoda comparatiei directe

**CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

**CAPITOLUL VI. ANEXE RAPORT**

- ANEXE DE CALCUL
- DATE DE PIATA
- DOCUMENTE DE PROPRIETATE. DOCUMENTATIE CADASTRALA

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

**S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.**

**J 16/102/2000 RO12779193 [www.lero.ro](http://www.lero.ro)**

**Autorizatie de Membru Corporativ ANEVAR 0016/01.01.2022**

**RO 61 INGB 0000 9999 0201 9644 - ING BANK**

**Craiova, str Paltinis nr 84 C1-parter 0251.410.176, [office@lero.ro](mailto:office@lero.ro)**

**Bucuresti, Camera de Comert si Industrie - Business Center TR 2, Etaj 3, [bucuresti@lero.ro](mailto:bucuresti@lero.ro)**

**Nr. raport/data: 221834/10.06.2022**

**SINTEZA EVALUARII**

<b>Solicitantul creditului</b>	<b>PRIMARIA ORAS SIMERIA</b>
<b>Identificare client</b>	CIF: 4375136
<b>Sediu client</b>	Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, jud. Hunedoara
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>PRIMARIA ORAS SIMERIA</b>
<b>Proprietatea evaluata</b>	Obiectul evaluarii este terenul in suprafata de 98 mp, categoria de folosinta curti constructii, imprejmuit cu gard din placi de beton, poarta din tabla. Accesul se face direct din strada Teilor, pe un drum de acces asfaltat cu o banda de circulatie pe sens, in zona terenului evaluat. Conform certificat de urbanism prezentat, nr. 83/16.06.2022, terenul se afla in intravilanul localitatii Simeria. <b><u>Pe teren se afla o constructie neintabulata care nu face obiectul evaluarii.</u></b>
<b>Identificare Utilitati existente</b>	Nr. Carte Funciara: 66902 Simeria, Nr. CAD: 66902 In zona: Energie electrica; Apa, Canalizare; Gaze; Telefonie; Internet.
<b>Proprietar</b>	ORAS SIMERIA
<b>Adresa proprietatii</b>	Judetul Hunedoara, Localitatea Simeria, str. Teilor, nr.6.
<b>Cartier / Zona</b>	Zona Piata Agroalimentara, zona centrala a orasului Simeria
<b>Cod postal</b>	335900
<b>Ipoteze speciale</b>	Evaluarea terenului descris mai sus se efectueaza in baza Adresei nr. 7659/06.06.2022 si a Contractului de prestari servicii nr. 7824/09.06.2022 (nr beneficiar). Beneficiarul nu a prezentat hotararea nr. 8/2004 prin care s-a obtinut dreptul de proprietate. Se considera ca informatiile inscrise in CF 66902 sunt reale. La solicitarea destinatarului, terenul s-a considerat liber motiv pentru care nu au fost estimate costuri de eliberare a lui sau valori ale constructiei. Neavand informatii privitor la cine s-a ocupat cu bransarea la utilitati se considera efectuate de proprietarul constructiei motiv pentru care in evaluare utilitatile se vor considera la limita terenului.
<b>Data inspectiei</b>	10.06.2022; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Butucea Margareta-Daniela, in prezenta reprezentantului proprietarului, dna Sohorca Nicoleta.
<b>Data evaluarii</b>	10.06.2022
<b>Data finalizare raport</b>	04.07.2022
<b>Scopul evaluarii</b>	Vanzarea terenului.



**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata
<b>Declararea valorii</b>	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata
<b>Valoarea de piata</b>	4.600 EUR, echivalentul a 22.700 LEI

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

**EXPERT EVALUATOR,**

**LERO ADVANCED CONSULTING SRL**

**BUTUCEA MARGARETA-DANIELA  
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Butucea Margareta-Daniela".

**CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

**a) Identificarea si competenta evaluatorului:**

Lucrarea este efectuata de LERO ADVANCED CONSULTING SRL, prin Evaluator Autorizat BUTUCEA MARGARETA-DANIELA, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18682.

Subsemnatul, declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificariile corespunzatoare, experienta si competenta necesare pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu *Standardele de evaluare a Bunurilor 2022*.



Acumuland o experienta de peste 20 ani de activitate pe plan national, **LERO ADVANCED CONSULTING SRL** este garantul unui inalt nivel de expertiza profesionala in domeniile evaluare imobiliara, evaluare bunuri mobile si evaluare intreprinderi.

**LERO ADVANCED CONSULTING SRL** are certificat Sistemul de Management al Calitatii, conform SR EN ISO 9001/2015, de catre SRAC, si este marca inregistrata la OSIM.

In ceea ce priveste activitatea de evaluare, **LERO** este membru corporativ **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), cu reprezentare nationala.

**Avantaje oferite de LERO ADVANCED CONSULTING SRL:**

- Pune la dispozitia clientilor o echipa de specialisti prompta, determinata, care se obliga sa prezinte raportul de evaluare in termenii stabiliti sau in regim de urgenta cand este cazul (inspectii in afara orelor de program sau in weekend);
- Deplasare gratuita la locul inspectiei;
- Pastrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informatiilor din raportul de evaluare pe o perioada de minim 5 ani de la data evaluarii;
- Asigura confidentialitatea informatiilor;
- Puteti oricand suna pe unul dintre specialistii/consultantii nostri pentru un sfat;
- Raspundem prompt la telefon si email-uri inainte, in timpul si dupa evaluare;
- Oferim pachete de servicii pentru clientii fideli (reduceri la tarifele de evaluare fata de pretul de lista);
- Va oferim garantia unei experiente de peste 20 ani pe piata evaluarilor de bunuri mobile si imobile.

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

**Tipurile de evaluari pe care LERO ADVANCED CONSULTING SRL le intocmeste:**

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;
- Evaluare intreprinderi;
- Evaluare de afaceri.

**Scopul evaluarilor efectuate de LERO ADVANCED CONSULTING SRL:**

- Evaluare de proprietati industriale, comerciale, agricole, rezidentiale si speciale; pentru vanzare, garantare, litigii;
- Evaluarea proiectelor de investitii si a fazelor acestora (proiecte de finantare);
- Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerintele BNR de reevaluare periodica a proprietatilor;
- Evaluari pentru raportari financiare;
- Evaluari pentru IMPOZITARE (taxe si impozite);
- Evaluari pentru insolventa, in oricare din fazele acesteia;
- Expertize tehnice, judiciare si extrajudiciare;
- Evaluare pentru executari.

**b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati:**

Client Persoana Juridica: **PRIMARIA ORAS SIMERIA, CIF: 4375135**

Sediu: Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, jud. Hunedoara

Utilizator desemnat: **PRIMARIA ORAS SIMERIA**

**c) Scopul evaluarii:**

Evaluarea este realizata pentru vanzare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

**d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii:**

**Denumire:** Obiectul evaluarii este: terenul intravilan in suprafata de 98 mp (din acte), categoria de folosinta: curti constructii.

**Imprejmuire:** imprejmuit cu gard din placi de beton, poarta acces tabla.

**Utilitatile:** Energie electrica, gaze, apa si canalizare pe teren.

Conform certificat de urbanism prezentat nr. 83/16.06.2022, eliberat de Primaria Orasului Simeria, terenul se afla in intravilanul localitatii Simeria, avand destinatia curti constructii – zona cu functiuni complexe de interes public (destinata institutiilor publice si servicii comerciale).

Functiuni complementare admise ale zonei sunt: administratie publica; unitati financiar-bancare; invatamant, cultura si culte; locuire si functiuni complementare; modificari si modernizari ale constructiilor existente; amplasarea si realizarea diferitelor categorii de mobilier urban; regim max. de inaltime: nu este specificat.

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

**Adresa:** Judetul Hunedoara, Localitatea Simeria, str. Teilor, 6;

**Cod postal:** 335900;

**Identificare cadastrala:** nr. top / nr. cad: 66902;

**Carte Funciara:** CF nr. 66902 Simeria, cerere nr.: 18008/12.04.2022 – 98 mp;

**Proprietar:** ORAS SIMERIA.

**e) Tipul valorii:**

Se estimeaza **Valoarea de piata**, conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor*, editia 2022, publicate de ANEVAR.

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (SEV 101).*

**f) Data evaluarii:**

Data inspectiei: 10.06.2022.

Inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat BUTUCEA MARGARETA-DANIELA, in prezenta reprezentant institutie, dna SOHORCA NICOLETA.

Data evaluarii: 10.06.2022

Data intocmirii raportului: 04.07.2022.

**g) Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii:**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentant proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la *capitolul Ipoteze speciale*, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

**h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea:**

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la urmatoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare/tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele
  - pentru **COMPARABILA A**: internet si informatii telefonice  
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/hunedoara/simeria/teren-constructii-de-vanzare-X55O0300B?lista=2922004&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3310869254>
  - pentru **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice  
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-simeria/d37f78175ehg7708eegf9eh6d247ed47.html>
  - pentru **COMPARABILA C**: internet si informatii telefonice  
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/378g5h8i768f75de1g978h98gg389e92.html>
- Reprezentantul proprietarului imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii etc.);
- Agentii imobiliare

## LERO ADVANCED CONSULTING

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

### **i) Ipoteze si ipoteze speciale:**

#### **Ipoteze:**

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului vericator, asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens, se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

- Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de *Standardele de Evaluare* si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

**Ipoteze speciale: Conform certificat de urbanism prezentat nr. 83/16.06.2022, eliberat de Primaria Orasului Simeria, terenul se afla in intravilanul localitatii Simeria, avand destinatia curti**

## LERO ADVANCED CONSULTING

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

constructii – zona cu functiuni complexe de interes public (destinata institutii publice si servicii comerciale). Functiuni complementare admise ale zonei sunt: administratie publica; unitati financiar-bancare; invatamant, cultura si culte; locuire si functiuni complementare; modificari si modernizari ale constructiilor existente; amplasarea si realizarea diferitelor categorii de mobilier urban, regim max. de inaltime: nespecificat;

**Mentiune:** Clientul nu a prezentat hotararea nr.8/2004 prin care s-a obtinut dreptul de proprietate. Se considera ca informatiile inscrise in CF 66902 sunt reale.

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

La solicitarea destinatarului terenul s-a considerat liber motiv pentru care nu au fost estimate costuri de eliberare a lui sau valori ale constructiei.

Neavand informatii privitor la cine s-a ocupat cu bransarea la utilitati se considera efectuate de proprietarul constructiei motiv pentru care in evaluare utilitatile se vor considera la limita terenului. Constructia identificata pe teren nu este intabulata si nu face obiectul evaluarii.

### **j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:**

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale;

### **k) Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR:**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*, compuse din:

*Standarde Generale :*

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

*Standarde pentru active :*

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### **l) Descrierea raportului :**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare a evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii etc.

**m) Riscul evaluarii**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatii imobiliare evaluate sunt legate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- absenta poluarii in zona: fara puncte de activitate generatoare de noxe
- utilizarile anterioare ale proprietatii nu induc suspectare de poluanti.
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii: risc in functie de evolutia pietei specifice, durata medie/mare de expunere pe piață în cazul vânzării.

**CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR**

**II.1. Descrierea juridica:**

**Dreptul de proprietate** : Dreptul deplin asupra unui bun imobil confera titularului sau toate cele 3 atribute -posesia, folosinta si dispozitia si totodata este indreptatit sa "dezmembreze" dreptul sau de proprietate prin consimtirea ca anumite prerogative sa fie exercitate de alte persoane ca dezmembramente ale dreptului de proprietate. (**drepturi de inchiriere, superficie, uzufruct, uz, abitatie, servitute, administrare, concesiune, folosinta, reale de garantie s.a.** - care au un caracter temporar).

Un caz special, tot derivat al dreptului de proprietate este **dreptul de servitute** care reprezinta o sarcina impusa asupra unui fond(teren)-numit **fond aservit**, pentru utilitatea unui fond invecinat care apartine unui alt proprietar(**fond dominant**).

Conform codului civil terenurile fac parte din categoria bunurilor imobile cat si tot ceea ce, in mod natural sau artificial, este incorporat in acestea cu caracter permanent (izvoarele si cursurile de apa, plantatiile prinse in radacini, constructiile si orice alte lucrari fixate in pamant cu caracter permanent)

Proprietatea terenului se intinde si asupra subsolului si a spatiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale (art 559-1)

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- Certificat de urbanism nr. 83/16.06.2022, emis de Primaria Orasului Simeria;
- Extras de Carte Funciara pentru informare 66902 Simeria, nr. cad: 66902 – 98 mp, nr. cerere 18008/12.04.2022 emis de OCPI Hunedoara;
- Documentatie cadastrala (plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate).

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: **Orasului Simeria**. Constructia edificata pe terenul mentionat nu este intabulata.

Sarcini inscrise in CF-uri: nu sunt insrieri privind dreptul de proprietate;

Mentiune: Clientul nu a prezentat hotararea nr.8/2004 prin care s-a obtinut dreptul de

## **LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

proprietate. Se considera ca informatiile inscrise in CF 66902 sunt reale.

In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat liber, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

### **II.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

#### **Zona:**

Proprietatea evaluata este situata in intravilanul localitatii Simeria, pe str.Teilor, intr-o zona cu proprietati rezidentiale si comerciale, situata in centrul orasului Simeria (Piata Agroalimentara). Accesul se face direct din strada Teilor, drum asfaltat cu o banda de circulatie pe sens, in zona terenului evaluat drumul este asfaltat, deschiderea la strada spre str.Teilor.



Simeria (în maghiară Piski) este un oraș în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Simeria (reședința), și din satele Bârcea Mare, Cărpiniș, Sântandrei, Simeria Veche, Șăulești și Uroi. Se află în partea de vest a țării, în lunca Mureșului, la confluența acestuia cu râul Strei, între munții Apuseni și Retezat. A avut o populație de 14.556 de locuitori în anul 2011, de atunci populația a scăzut constant.

Localitatea Simeria este situată în partea de vest a României, la 16 km vest de municipiul Orăștie și 10 km est de municipiul Deva [45°51' N, 23°01' E], în lunca Mureșului, la confluența acestuia cu râul Strei, protejată la nord de lanțul Munților Metaliferi din Carpații Apuseni, la sud de Munții Poiana Ruscă, Retezat și Sureanu, iar la vest, de câteva defileuri din zona de întrepătrundere a Carpaților Meridionali și Apuseni. La est, lunca Mureșului se întinde spre Podișul Transilvaniei.

Orașul se întinde pe o suprafață de 4995 ha și cuprinde în teritoriul său administrativ și localitățile Cărpiniș, Uroi, Simeria Veche, Șăulești, Sântandrei, Bârcea Mare, fiind un important nod de cale ferată cu stație de triaj în sud-estul orașului și beneficiind de legături rutiere optime (E68 / DN7 / A1).

- Unitati comerciale: Piata Agroalimentara, la cca.100 m Profi, Penny;
- Unitati de invatamant: amplasate la cca. 200 m- Gradinita nr.2, Scoala Gimnaziala nr.2;
- Unitati medicale: farmacii, cabinete medicale, Spitalul Central Cai Ferate;
- Sedii de banci: la cca. 100 m;
- Institutii de cult: la cca.50 m;



## **LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

- Parcuri: spatii verzi la cca. 100 m;

### **Utilitati:**

- Retea urbana de energie electrica: existenta pe proprietate;
- Retea urbana de apa: existenta pe proprietate;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta pe proprietate;
- Retea urbana de canalizare: existenta pe proprietate;
- Retea urbana de telefonie: existenta;
- Altele: internet

### **Artere de circulatie:**

- Auto: din strada Teilor pe drum asfaltat.
- Trasee suprafata: statie de autobuz la cca.50 m
- Feroviar: gara este amplasata la cca. 1 km
- Aerodrom Saulesti: la cca. 1 km

### **Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal ocazionat in general numai de persoanele ce locuiesc in zona.

### **Decriere amplasament:**

- Localitatea Simeria, infrastructura integral realizata, amenajata cu utilitati;  
Absenta poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii nu induc suspectare de poluanti.

### **II.3. Decrierea terenului:**

#### **Date generale:**

- Teren intravilan cu suprafata de 98 mp (din acte), categoria de folosinta: curti constructii.
- Imprejmuire: gard din placi de beton, poarta de acces din tabla- nu se stie cine a realizat imprejmuirea.
- Utilitatile: Energie electrica, apa, gaze, canalizare pe teren. Deoarece acestea au fost probabil realizate de persoana care a realizat constructia se considera in evaluare la limita terenului.  
Mentiune: Conform certificat de urbanism prezentat nr. 83/16.06.2022, eliberat de Primaria Simeria, terenul se afla in intravilanul localitatii Simeria, avand destinatia curti constructii;  
Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrurile documentare.
- In zona se pot construi cladiri complexe de interes public (destinata institutii publice si servicii comerciale). Functiuni complementare admise ale zonei sunt: administratie publica; unitati financiar-bancare; invatamant, cultura si culte; locuire si functiuni complementare; modificari si modernizari ale constructiilor existente; amplasarea si realizarea diferitelor categorii de mobilier urban, regim max. de inaltime: nespecificat;
- Forma terenului: regulata – in forma de dreptunghi, avantajoasa;
- Raportul laturilor: favorabil, deschidere la strada publica.
- Inclinare: plana ;
- Tip drum de acces: drum public - strada Teilor asfaltata.
- Vecinatati: amplasamente rezidentiale si comerciale

## **LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

**Alte amenajari/aspecte ale terenului:**

- Pe teren se afla o locuinta rezidentiala tip P neintabulata – care nu face obiectul evaluarii;

### **II.4. Date privind impozitele si taxele:**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Simeria, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

### **II.5. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:**

Pe piata imobilara locala sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii, cat si ocazional pentru activitate servicii de inchirieri catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent, piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza, totusi, ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, in stagnare, asezata cu posibilitati de crestere.

## **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Simeria (în maghiară Piski) este un oraș în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Simeria (reședința), și din satele Bârcea Mare, Cărpiniș, Sântandrei, Simeria Veche, Șăulești și Uroi. Se află în partea de vest a țării, în lunca Mureșului, la confluența acestuia cu râul Strei, între munții Apuseni și Retezat. A avut o populație de 14.556 de locuitori în anul 2011, de atunci populația a scăzut constant.

Localitatea Simeria este situată în partea de vest a României, la 16 km vest de municipiul Orăștie și 10 km est de municipiul Deva [45°51' N, 23°01' E], în lunca Mureșului, la confluența acestuia cu râul Strei, protejată la nord de lanțul Munților Metaliferi din Carpații Apuseni, la sud de Munții Poiana Ruscă, Retezat și Sureanu, iar la vest, de câteva defileuri din zona de întrepătrundere a Carpaților Meridionali și Apuseni. La est, lunca Mureșului se întinde spre Podișul Transilvaniei.

Orașul se întinde pe o suprafață de 4995 ha și cuprinde în teritoriul său administrativ și localitățile Cărpiniș, Uroi, Simeria Veche, Săulești, Sântandrei, Bârcea Mare, fiind un important nod de cale ferată cu stație de triaj în sud-estul orașului și beneficiind de legături rutiere optime (E68 / DN7 / A1).

**Piata specifica** Proprietatea supusa evaluarii este un teren pentru constructii rezidentiale, situata in localitatea Simeria zona centralamixta: comercial si rezidentiala. Proprietatea are o forma regulata, in forma de dreptunghi, cu acces din strada asfaltata. Astfel, piata specifica proprietatii este cea a terenurilor destinate dezvoltarii rezidentiale, situate in zonele centrale ale orasului Simeria, destinatia preponderenta a zonei fiind mixta: comercial si rezidentiala.

Determinarea productivitatii terenului subiect, raportat la oferta de terenuri din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determina utilizările potientiale ale terenului. Acesta este in prezent construit; are destinatie in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 83/16.06.2022, emisa de Primaria Simeria, destinatia „teren destinat funciunilor complexe de interes public”; regimul tehnic rezultat din studierea Certificatului de Urbanism disponibil: nu este specificat; Astfel, avand in vedere toate acestea se poate aprecia tipul de interes catre terenul subiect, in

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

cadrul zonei:

Caracteristici ale terenului evaluat	rezidentiale-locuinte unifamiliale	Comerciale/ birouri, spatii administrative	amenajarilor sportive si de agrement	construcțiilor industriale/depozitare si functiuni complementare - birouri
Regim economic si tehnic	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ
Utilizarea terenurilor in zona	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ
Marime si configuratie	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ
Topografie	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ
Utilitati	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Acces	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru

caracteristicile influenteaza pozitiv dezvoltarile comerciale si rezidentiale. Se observa ca potentialul de dezvoltare pe zona a unor amenajari de agrement si industriale este negativ, iar concluzia acestei analize va influenta pregnant analiza *CMBU*.

**Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:** piata terenurilor intravilane din localitatea Simeria, categoria constructii destinatie mixta (rezidentiala-comerciala), similare celui analizat, precum si a terenurilor libere situate in zonele centrale ale orasului Simeria – in special, precum si terenurile din orasul Simeria.

**III.1. Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice pentru bunul subiect:** piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu posibilitate de dezvoltare administrativ/comercial/rezidential, in zona construabila a localitatii Simeria. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in acelasi areal.

**III.2. Analiza ofertei competitive:** avand in vedere analiza pe tipul proprietatii, se poate observa ca segmentul de piata caracteristic amplasamentului analizat, in piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv, in orasul Simeria este raportata la urmatorul context:

- Terenuri: intre 12 si 40 eur/mp;
- in arealul ce vizeaza terenul subiect, concluziile cercetarii de piata, din informatiile redactate in anexa "date despre cotationi si vanzari", se reliefeaza oferta astfel:

Localizare	Zona	Pret (euro/mp)	Suprafata (mp)
Simeria	Parc dendrologic	23	959
Simeria	Str.Gheorghe Lazar	40	495
Simeria	Str.Atelierului	31	1000
Simeria	Periferie, DN7	12	7200

Asadar, piata locala are un comportament stabil, principii bine conturate, dependent este cvasilogaritmica in raportul Suprafata/Pret unitar, observandu-se usor ca terenurile au cotatione cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni mai reduse de 1.000 mp.

**III.3. Analiza cererii:** Cererea pentru terenuri a scazut in ansamblul sau, in principal din cauza incetinirii ritmului de investire. Scaderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietatile atractive (cu localizare favorabila, acces bun, utilitati etc.), existand in continuare cerere, dar putin mai reduca. Nivelul cererii se afla in stransa corelare cu utilitatea proprietatii si posibilitatile de finantare a achizitiei.

Cererea pentru proprietati de tipul celei studiate este in principal manifestata din partea persoanelor fizice care doresc sa construiasca locuinte. Cererea este influentata si de existenta unor proprietati similare sau care sporesc atractivitatea zonei: acces, spatiu relaxare, distanta fata de unitati comerciale, etc.

In ceea ce priveste piata specifica terenului evaluat, in zona analizata (zona rezidentiala Simeria – situata in centrul orasului Simeria, aprox. 10 km de autostrada A1, nivelul de accept, conform informatiilor culese din surse publice, este in general intre 12 si 40 EUR/mp.

**Analiza pietei imobiliare porneste de la:**

- analiza tipului de proprietate: teren liber curti - constructii;
- potentialul de a produce venituri: probabilitate medie;
- localizare: centrul orasului Simeria, aprox. 10 km de autostrada A1;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate: rezidentiale.

Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

**III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:**

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este relativ ridicat. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate vor avea o crestere usoara. Activitatea de inchirieri de terenuri se practica, dar nu are o relevanta, nu confera un comportament stabil de piata, fiind numai situatii izolate. Se poate considera ca piata proprietatilor de tip terenuri intravilane rezidentiale, CC, accesibile, expuse si cu utilitati va creste.

**CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII**

**IV.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI:**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari. Avand in vedere potentialul lotului existent, va indica atat intensitatea cu care se poate utiliza, cat si pe cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

*Cea mai buna utilizare* este un concept deterministic, care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

*Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare* reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. *Cea mai buna utilizare* – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;

## LERO ADVANCED CONSULTING

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

*Cea mai buna utilizare* a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor *CMBU* stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ, in urma careia rezultatele vor confirma *cea mai buna utilizare* a terenului analizat.

Acest concept (*CMBU*) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala;
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica;
3. Fezabilitatea proiectului;
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

**Permisa legal** – in toate cazurile, evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului;

**Fizic posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale pot afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpe) anumite utilizari ale proprietatilor, cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna;

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare, inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si, daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila;

**Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, *cea mai buna utilizare* este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

*Cea mai buna utilizare* potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, *cea mai buna utilizare* este pentru dezvoltare rezidentiala.

**IV.2. Evaluarea propriu-zisa:**

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii, care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici macar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

Evaluarea terenului:

- Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere *cea mai buna utilizare a acestuia*;

- Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii;

- Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului:

- Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

- Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt in general utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

- Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului, atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata, deoarece pe piata interna in prezent exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

- Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adevrate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

- Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului (terenului evaluat), amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe.

**IV.2.1. Metoda comparatiei directe:**

Atunci cand este utilizata metoda comparatiei directe, prevederile generale descrise in sectiunea „Abordarea prin piata” a prezentului Ghid, privind selectarea vanzarilor/ofertelor de pe piata si procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

terenuri	Simeria, str.Teilor	Simeria, Parc Detrologic	Simeria, str.Gheorghe Lazar	Simeria, str.Atelierului
suprafata (mp)	98 mp	959 mp	495 mp	1,000 mp
pret (oferta) /(euro/mp)		23	40	31
DESTINATIA (utilizarea terenului)	c.c./ rezidential	c.c./ rezidential	c.c./ rezidential	c.c./ rezidential
Utilitati	apa, curent, gaze, canalizare la limita	apa, curent pe teren, canalizare+gaze in zona (200 m)	apa, curent, gaze, canalizare la limita teren	apa, curent, gaze, canalizare la limita teren
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	dreptunghiulara, cu desch. 8/14.5	dreptunghiulara, cu desch. 20/48	trapez, cu desc. 28.5/17.5	dreptunghiulara, cu desch. 20/50
localizare	Simeria, str.Teilor	Simeria, Parc Detrologic	Simeria, str.Gheorghe Lazar	Simeria, str.Atelierului

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia.

In ANEXA A este prezentata determinarea valorii de piata pentru teren prin tehnica comparatiei directe.

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>22.700 LEI, echivalent 4.600 euro</b>
---	--

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

In vederea analizei rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, metodele analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **Tehnica comparatiei vanzarilor: 22.700 LEI, echivalent 4.600 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: *adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.*

*Adecvarea:* tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

*Precizia:* la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata;

*Cantitatea de informatii:* la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca *valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor* reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Valoarea de piata: 22.700 LEI , echivalent 4.600 EURO,**  
*valoare obtinuta prin tehnica comparatiei vanzarilor.*

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile si pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora, din cauza modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati.

Astfel, valoarea estimata in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind "*cea mai buna estimare*" a valorii proprietatii, in conditiile date de definitia *Valorii de piata*, asa cum apare ea in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*.

**EVALUATOR,**  
**Membru titular ANEVAR,**  
**Butucea Margareta-Daniela**  
**Legitimatie nr. 18682**





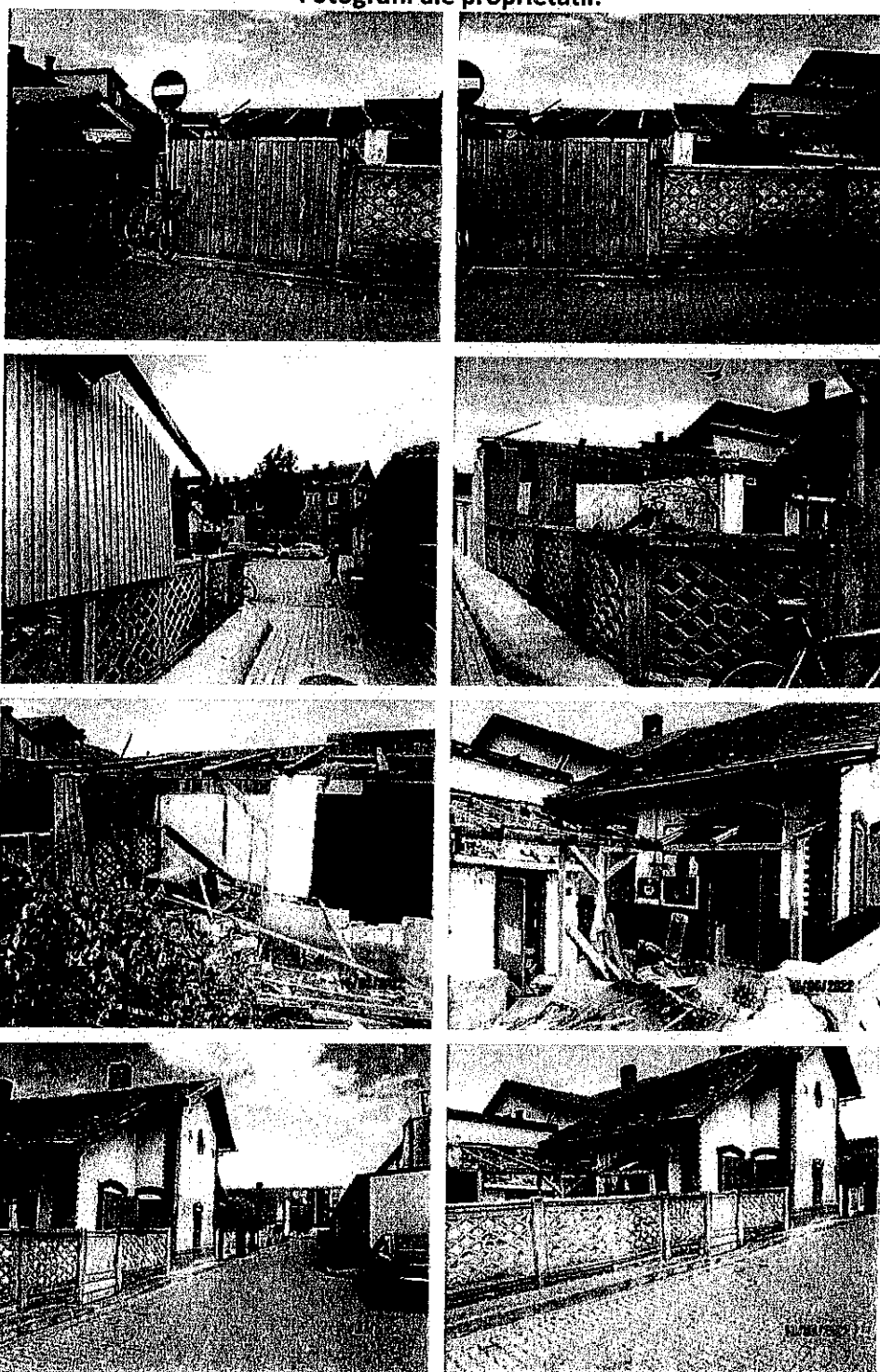


**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

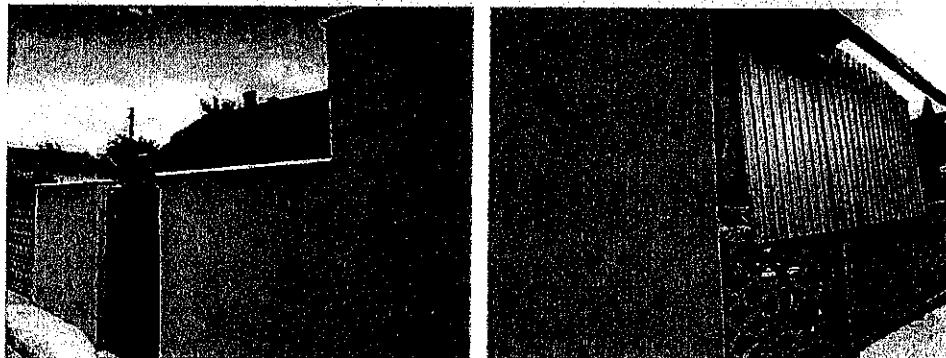
**Fotografiile ale proprietatii:**



**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA  
Vecinatati**



**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

**Anexe de calcul**

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	98 mp	959 mp	495 mp	1,000 mp
Prot oferta/vanzare (€/mp)		23.0 €/mp	40.0 €/mp	31.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Merja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-2.3	-4	-3.1
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	36.0 €/mp	27.9 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Simeria, str. Teilor	Simeria, Parc Dendrologic	Simeria, str. Gheorghe Lazar	Simeria, str. Atelierului
Comparativ cu subiectul	central	median-periferic	median-periferic	median-periferic
Quantum Ajustare %		20%	20%	20%
Quantum ajustare (€/mp)		4.1	7.2	5.6
PRET AJUSTAT (€/mp)		24.8 €/mp	43.2 €/mp	33.5 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	98 mp	959 mp	495 mp	1,000 mp
Quantum Ajustare %		17.00%	8.00%	18.00%
Quantum ajustare (€/mp)		4.22	3.46	6.03
PRET AJUSTAT (€/mp)		29.1 €/mp	46.7 €/mp	39.5 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	c.e./ complexe (rezidential-comercial)	Similar	Similar	Similar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada pietruita	Strada asfaltata
Quantum Ajustare %		0%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	2.2 €/mp	0.0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	dreptunghiulara, cu desch. 8/14.5	dreptunghiulara, cu desch. 20/48	trapez, cu desc. 28.5/17.5	dreptunghiulara, cu desch. 20/50
Quantum Ajustare %		-0.66%	-4.10%	-0.63%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.2 €/mp	-1.8 €/mp	-0.2 €/mp
Utilitati	apa, curent, gaze, canalizare la limita	apa, curent pe teren, canalizare+gaze in zona (2.00 m)	apa, curent, gaze, canalizare la limita teren	apa, curent, gaze, canalizare la limita teren
Quantum Ajustare %		25.19%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare (€)		6,000 €	0 €	0 €
Quantum ajustare (€/mp)		6.3 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		42%	9%	17%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		10.3	3.8	5.8
Pret ajustat (€/mp)		35.2 €/mp	47.0 €/mp	39.3 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.2 €/mp	47.0 €/mp	39.3 €/mp
Ajustare totala neta (€/mp)		14.5 €/mp	11.0 €/mp	11.4 €/mp
Ajustare totala neta (%)		69.84%	30.68%	40.85%
Ajustare bruta (€/mp)		14.8 €/mp	14.6 €/mp	11.8 €/mp
Ajustare bruta (%)	47.0 €/mp	71.4%	40.5%	42.4%
nr. Ajustari		4	4	3
ajustare minima	40.5%			
valoare lei rotunjita		4,600		4,9454 lei
valoare euro dupa rotunjire lei		22,700 lei		
		4,600 €		

## LERO ADVANCED CONSULTING

RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834

CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

### Explicatii ajustari :

**Localizare:** Toate comparabilele sunt amplasate in zone inferioare pe piata imobiliara locala a Simeriei; proprietatea subiect se afla in centrul localitatii Simeria, iar procentul s-a determinat prin tehnica interviului

**Caracteristici fizice (suprafata):** s-au aplicat ajustari pozitive procentuale, tuturor comparabilelor in functie de diferenta de suprafata, deoarece in evaluarea terenului se tine cont de principiul ca suprafata terenului este invers proportionala cu pretul/mp a acestuia(s-a aplicat un procent de 10% pentru fiecare 500 mp de teren diferenta); Procentul s-a determinat prin tehnica interviului.

**Amenajari exterioare strada - acces teren:** s-a aplicat ajustare pozitiva procentuala de 5%, comparabile B, acestea avand acces neamenajat fata de imobilul subiect care are acces de pe o strada amenajata /asfaltata;

**Topografie teren / Vizibilitate:** nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt plane similar cu proprietatea subiect;

**FORMA IN PLAN&DESIDERE:** toate comparabilele au fost ajustate negativ, deoarece au rapoarte diferite (procente obtinut prin analiza pe grupe de date).

**Utilitati:** S-au aplicat ajustari, comparabila A dispune de gaze si canalizare la cca.200 m, comparabilele B si C au utilitatile la limita teren ca si proprietatea subiect. S-a aplicat tehnica interviului.

**Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil:** nu s-au aplicat ajustari

## Date despre vanzari si cotationi

### Comparabila A:

#### Teren langa Parcul Dentrologic, Simeria

Simeria, Hunedoara

25.000 EUR

1/3



Zona	Est	Titudine	Teren constructii
Caracteristic teren	Intravilan	Sud-est de teren intravilan	959
Frontul stradal (m)	20	Localitat	Da

Pret negociabil



1/3

Dogaru Daniel-Broker Imobiliar propune pentru vanzare, in Simeria, langa Parcul Dentrologic teren intravilan ideea pentru constructie casa cu o suprafata generoasa de 959 mp si deschidere de 20 m. Toate utilitatile sunt in zona



Dogaru Daniel-  
Broker Imobiliar

0725330044

TRIMITE MESAJ

SAU TRIMITE MESAJ



Actualizat automat

## **LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

Despre Parcul Dentoologic din Simeria, se spune conform Enciclopediei Britanice ca este al treilea cel mai frumos parc din Europa iar la nivel mondial ocupa locul 11. Deci ce poate fi mai minunat ca dimineata sa iti savurezi cafeaua pe terasa, langa unul dintre cele mai frumoase parcuri din lume? Acum ai ocazia sa iti construiesti casa visurilor tale avand o priveliste deosebita spre Parcul Dentoologic din Simeria!

Comision cumparator: 0

Invitam agentile imobiliare la colaborare!

<https://lajumate.ro/teren-linga-parcul-dentoologic-simeria-13870483.html>

### **Comparabila B:**

**Vand teren intravilan**

📍 Hunedoara | Simeria Vest | 📍 Vezi pe harta

**19 800 EUR negociabil**

**0737049815**

Suntă-mă interesată oferta  
dumneavoastră! Mai multe detalii

Adauga fafă?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizează

Reportează

**Ston Mar**

📍 Teren intravilan  
Vezi toate anunțurile

📌 Urmărește

Distribuie anunțul pe



1 / 10

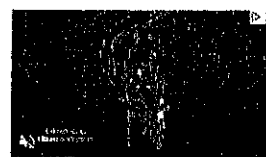
publi24.ro



#### **Descriere**

Proiecta "Vand loc de casa in Simeria est" Gazez zona linista de casa no. 2 panorama aspect la ST483 mp cu descriere la 2 etaje la 26.6 m x 5.5 m pe teren este acatrasa cu contract de furnizare sanitar cu Acordul si curantului este trasa pe teren tractat sanitar doar contractul de furnizare cu e-mail (costul acestor utari ca a nu facut in momentul actual depasesc 2000 euro) toate scolare in regu a partri a se detalia la tel. Vezi raport de evaluare nr. 221834

Vezi detaliu pe [www.publi24.ro](#)



Alteți mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/d37f78175ehg7708eeef9eh6d247ed47.html>

**Comparabila C:**

**Vand teren intravilan**

📍 Municipiul Simeria 📍 Vezi pe harta

**31 EUR negociabil**

0734834454



Suntă-mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mă aștept să vă scrie!

Adaugă foto: 7

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1372

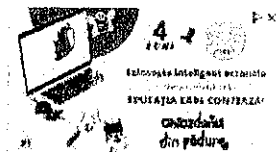
Răspunde

Gabi

☎ Telefon va dați  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

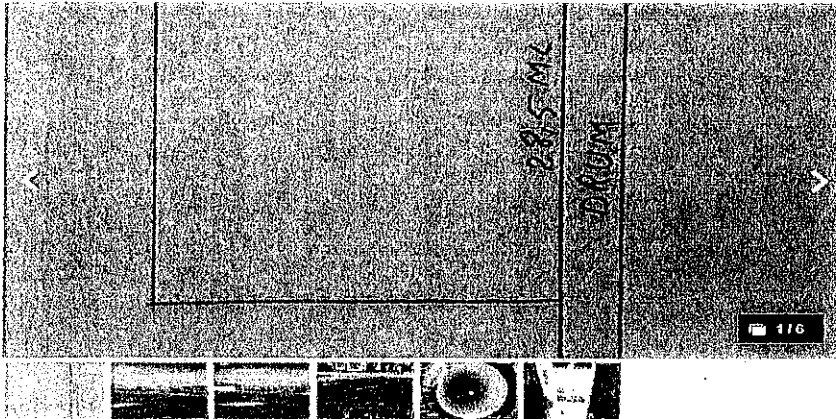
Teren intravilan cu suprafață de 1000 mp, situat la strada apă caldă care are curent electric și gaze. Terenul este situat în localitatea Simeria  
Idaș parcul, construcție casă și a înălțarea, etc.

Vezi date pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/378g5h8i768f75de1g978h98gg389e92.html>

Abonament lunar

**Alte oferte:**



mar  
Agentie  
0727 049 815

-40

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita (multumesc!)

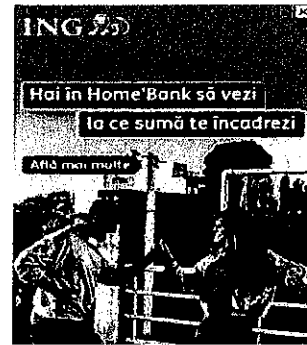
Online Serviciu S.R.L. / Str. Cioclovani 100

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza



**Vand loc de casa**

Hunedoara (judet), Simeria

20 500 €

41 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata  
446 RON / luna

Avans  
15.221 RON (15%)

Perioada imprumutului  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

**Prezentare generala**

Suprafata	495 m <sup>2</sup>	Tip teren	caere informati
Inclinatie	caere informati	Siguranta	caere informati
Vizionare la distanta	caere informati	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

Propietar vand teren intravilan in Simeria str G.Lazar, zona linistita cu case noi si panorama deosebita. ST495 MP Cu deschidere la 2 drumuri la 17.5 si fa 28.5 pe teren este apa trasa functionala cu contract de furnizare semnat si curentul dar mai trebuie semnat contractul cu Enel (costul actual al bransamentelor depaseste 2000€) pentru alte detalii 0727049815

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-loc-de-casa-IDrMbD>

**Vand teren in simeria**

Hunedoara Simeria Viz. pe harta

107 000 EUR negociabil

0720830855

**Descriere**

Vand teren intravilan in Simeria str Cioclovani, suprafata terenului este de 1727 mp, terenul are 20 P mp Terenul este potrivit pentru constructii, servicii auto-depozitare

Viz. detaliata pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita (multumesc!)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-simeria/59738h6h0gdf71dd1gdf5192647228di.html>



**Teren intravilan 2900 mp, la intrare in Simeria, deschide...**

Simeria, Hunedoara

**34.800 EUR**

Linda Mitu

☎ 0727143813

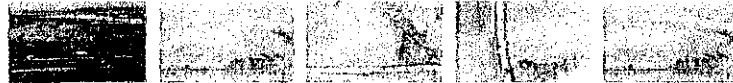
✉ TRIMITE MESAJ

♡ SALVEAZĂ ANUNȚUL



**Ai, n-al mingea, tragi la premii!**  
Adauga un anunț și poți avea o minge de colecție

**Vezi detalii**



Zona	Vest	Tip teren	Teren agricol
Clasificarea teren	Intravilan	Suprafață teren mp	2900
Frontul de apă, mtr	18	Utilitate	Nu

✓ Preț negociabil

Compania este înregistrată în Registrul Comerțului al Județului Hunedoara

0727143813

Vand teren intravilan la intrare in Simeria, pe partea otanga pe sensul Deva-Simeria, suprafata 2900 mp, deschidere 18 m la DN 7, utilitatile in apropiere pretabil in special pentru hala de productie sau depozitare. Acces usor catre autostrada A1

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-2900-mp-la-intrare-in-simeria-deschide-12505175.html>

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

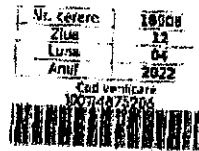
**Documentele de proprietate si cadastru**



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
București  
București

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66902 Simeria



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Adresa: Loc. Simeria, Str. Teilor, Nr. 6, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	66902	98	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53958 / 21/12/2016 Act Notarial nr. Act de dezlipire aut nr. 1819, din 20/12/2016 emis de Hotoiu Alexandra: Se inființează cartea funciara 66902 a imobilului cu numărul cadastral 66902/Simeria, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66894 înscris în cartea funciara 66894; Hotărâre nr. 8/2004 emis de Consiliul Local Simeria;	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege cota actuală 1/1 2/1 <b>ORASUL SIMERIA</b> OBSERVAȚIE: cartea transcrisă din CT 66894/Simeria, înscrisă prin încheierea nr. 1836 din 24/03/2004, proveniență din conversia CT 61/96	AT

**C. Partea III. SARCINI**

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

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

Carte Funciară Nr. 66902 Comuna/Oras/Municipiu: Simeria

- \* 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 originală, 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 adresă [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

12/04/2022. 10:18

Document care conține date cu caracter personal, protejate în temeiul Legii nr. 678/2001

Fișierul 3 din 3

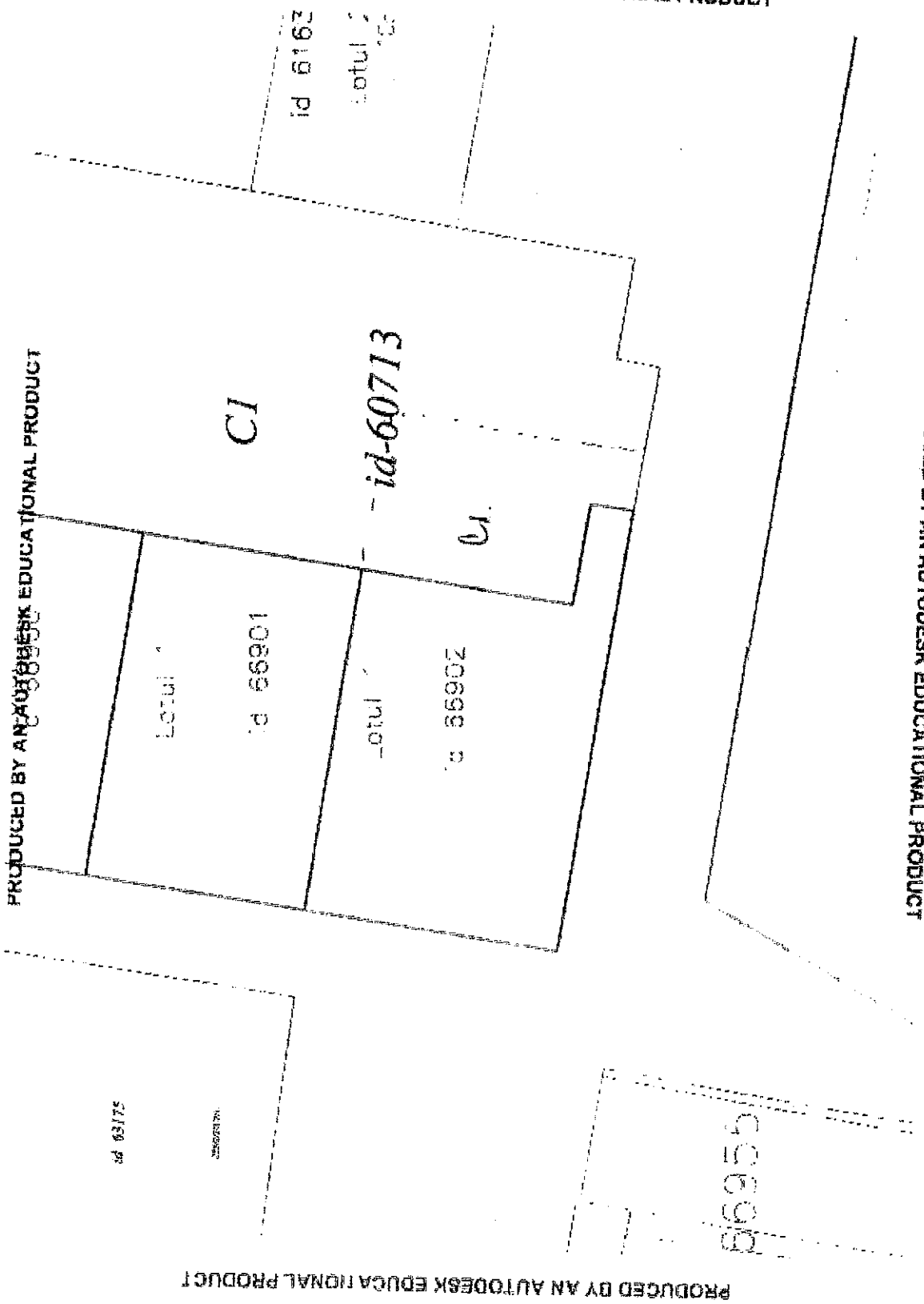
Document generat de sistemul informatic ANCPi

Document generat de sistemul informatic ANCPi

LERO ADVANCED CONSULTING

RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834

CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA



ROMÂNIA



Județul Hunedoara  
Primăria Orașului Simeria  
Nr. 7993 din 14.06.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 83 din 16.06.2022

**In scopul: INFORMARE**

Ca urmare a Cererii adresate de ORASUL SIMERIA prin primar BEDEA IULIUS GELU cu sediul in judetul Hunedoara, localitatea Simeria, Strada Avram Iancu, nr. 23, telefon/fax ..... e-mail ....., inregistrată la nr. 7993 din 14.06.2022

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat in judetul Hunedoara, localitatea Simeria, Strada Teilor, nr. 6 sau identificat prin plan încadrare in zona, act proprietate.

in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7549 din 1998 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Local Simeria nr. 45 din 1998, prelungit prin HCL nr. 169/2018.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil teren proprietate orașului Simeria. Conform P.U.C. al orașului Simeria și localitățile aparținătoare, aprobat cu H.C.L. nr. 45/11.11.1998, prelungit prin HCL nr. 169/2018, imobilul este situat in intravilanul localității Simeria, zona cu funcțiuni complexe de interes public.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

In conformitate cu extrasul de Carte Funciara nr. 66902 Simeria, nr. cad. 68502, terenul in suprafață de 98 mp. are categoria de folosință - curți-construcții in conformitate cu PUG aprobat cu H.C.L. nr. 45/11.11.1998, prelungit prin HCL nr. 169/2018, imobilul este situat in intravilanul localității Simeria, subzona ZIS ex cop - zona institutii publice și servicii comerciale existente și propus.  
Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:  
- administrație publică  
- unități financiare-bancare  
- învățământ, cultură și culte  
- locuire și funcțiuni complementare  
- modificări și modernizări ale construcțiilor existente  
- amplasarea și realizarea diferitelor categorii de mobilier urban

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Pentru aplicarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL nr. 45/1998, prelungit prin HCL nr. 169/2018 in intravilanul localității se pot executa lucrări de construire având destinația compatibilă cu funcțiunea zonei, respectându-se prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este necesară elaborarea documentației tehnice faza D.T.A.C. - D.T.O.F. înlocuind proiectul conținutului cadru prevăzut in Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta următoarele:

art. nr. 23 privind amplasarea față de drumurile art. nr. 25 și 26 privind accesul la automobile și

pietonale din RGU.

- respectarea condițiilor impuse prin RGU privind POT și CUI (art. 15 și anexa nr.2).
- distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu.
- prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, referitor la zonele de locuit.
- Prevederile Codului Civil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**INFORMARE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA LOCALĂ DE PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA  
STR.AUREL VLAICU, NR.25, DEVA, JUD. HUNEDOARA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFİNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică -- D.T., după caz (2 exemplare originale).

D.T.A.C.     D.T.A.D.     D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:  
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind

securitatea la incendiu     protecția civilă     sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

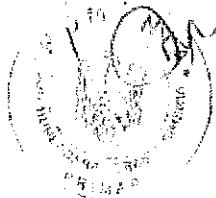
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documentate de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
Iulius-Gelu BEDEA



**SECRETAR GENERAL UAT,**  
Nicolae Adrian Todor

**ARHITECT ȘEF,**  
Nicolae Alin Matis

Achitat taxa de

lei, conform Contingentului și sechii conform Cod Fiscal din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**

În conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**se prelungește valabilitatea**

**Certificatului de urbanism nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT-ŞEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ la conform Chtanței nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

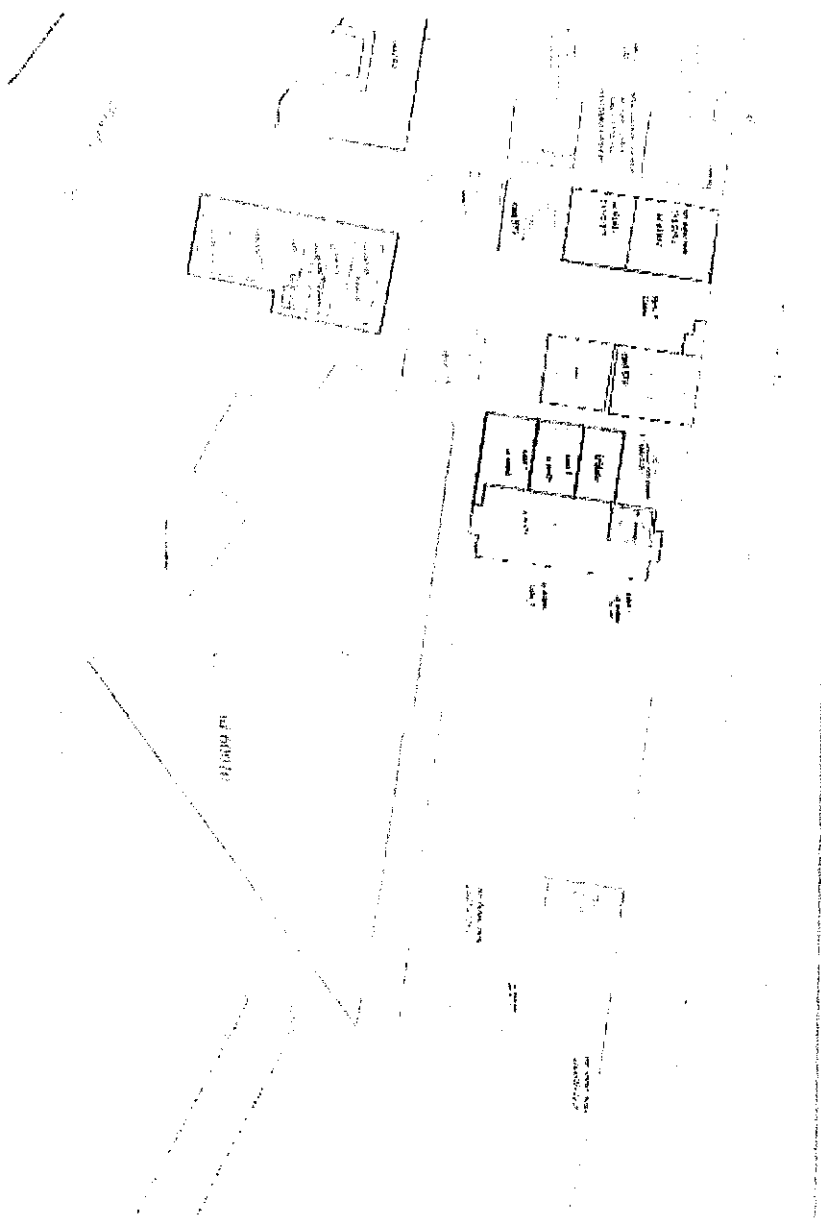
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

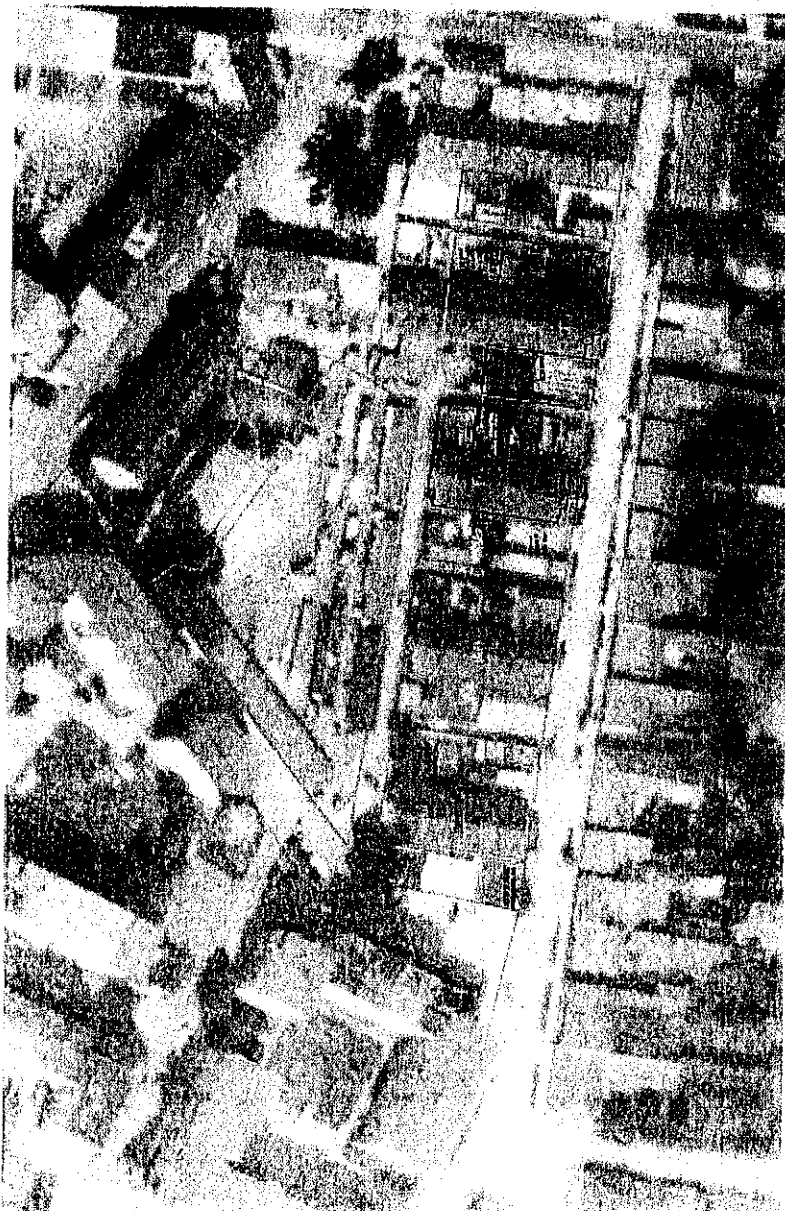


**LERO ADVANCED CONSULTING**

**RAPORT DE EVALUARE Nr. 221834**

**CLIENT: PRIMARIA ORASULUI SIMERIA**





**COMISIA DE NEGOCIERE**  
**privind vânzarea terenului situat în Simeria, str. Teilor, nr. 6,**  
**indentificat prin C.F. nr. 66902 Simeria, în suprafață de 98 m.p.,**  
**către dl. Firican Mădălin Cristian, proprietarul construcției**

Președinte: Hațegan Pavel - Viceprimarul orașului

Membrii: Ardelean Ramona Bianca- Administrator public  
Salan Viorel Ciprian - Șef Birou Contabilitate -Directia Economică  
Pipernea Szidonia- Ildiko- Consilier juridic  
Cosma Cristina Ionela –Referent de specialitate Comp. Ad. Patrim - Cadastru

Secretar: Sohorca Nicoleta Georgia - Comp. Ad. Patrimoniu- Cadastru

Membrii supleanți:

Todor Nicolae Adrian- Secretar General  
Terteci Dănuț- Gigi- Cons. Juridic  
Tomotaș Laura Elena – inspector Dir. Ec

Președintele ședinței  
Cons. Glăvu Angelica Dănele

Contrasemnează,  
Secretar General,  
Jr. TODOR NICOLAE ADRIAN