

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

H O T Ă R Ă R E A N R . 1 6 9 / 2 0 2 2
privind aprobarea vânzării către concesionar,
doamna Remeș Liliana, a terenului în suprafață de 429 mp.,
înscris în CF 65895, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.21,
aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară convocată în data de 29 noiembrie 2022;

Ținând cont de Referatul de aprobare înregistrat sub nr.14.927 din 09.11.2022 prin care domnul Bedea Iulius-Gelu, Primarul Orașului Simeria propune aprobarea vânzării prin negociere directă către concesionar, doamna Remeș Liliana, a terenului în suprafață de 429 mp., înscris în CF 65895, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.21, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Analizând proiectul de hotărâre nr.169/2022 privind aprobarea vânzării prin negociere directă către concesionar, doamna Remeș Liliana, a terenului în suprafață de 429 mp., înscris în CF 65895, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.21, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Având în vedere raportul Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru al Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu, Cadastru al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 15.018 din 10.11.2022, precum și avizul favorabil al Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria, înregistrat sub nr. 15.916 din 28.11.2022;

Ținând cont de cererea înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr.17.313 din 29.12.2021, prin care doamna Remeș Liliana solicită cumpărarea terenului în suprafață de 429 mp., teren înscris în CF 65895 Simeria, pe care se află edificată construcția proprietate personală, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.21 și care face obiectul Contractului de concesiune nr.8485 din 09.10.2003;

În temeiul art.364, ale art.129, alin.2, lit.,c” și alin.6, lit.,b”, ale art.139 alin.2 și ale art.196, alin.1, lit.,a” 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 Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.9.793/2 din data de 21.07.2022, întocmit de către evaluator autorizat Bardan Liliana, conform anexei , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Aprobă vânzarea terenului în suprafață de 429 mp., înscris în CF 65895, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.21, teren aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria, proprietarului construcțiilor edificate pe terenul respectiv, doamnei Remeș Liliana.

Art.3 - Valoarea de vânzare a terenului, reprezintă suma de 10.214 euro, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr. 9.793/2 din data de 21.07.2022.

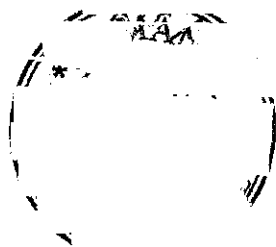
Art.4 – Împuternicește pe domnul Bedea Iulius-Gelu, Primarul Orașului Simeria să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 - Terenul prevăzut la articolul 2 nu a făcut obiectul unor cereri de retrocedare formulate în temeiul legilor fondului funciar sau a legislației privind restituirea proprietăților.

Art.6 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Investiții, Achiziții Publice, Administrare Patrimoniu, Cadastru al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, doamnei Remeș Liliana și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 29 noiembrie 2022

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Cons. BOZDOG DANIELA



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todor Niculescu Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria convocată pentru data de 29 noiembrie 2022, prin vot deschis, cu 17 voturi „pentru”.

Raport de evaluare

privind valoarea de vânzare a imobilului în suprafață de 429 mp, înscris în CF 65895,
situat în Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.21, jud Hunedoara,
proprietate privată a orașului Simeria

Președintele Ședinței
Cons. Bozdog Daniela



Contrasemnează,
Secretar General
jr. Todor Nicolae Adrian

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan în suprafață de 429 mp
înscris în CF 65895,
situat în localitatea Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.21,
jud. Hunedoara**

Solicitant ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara

Beneficiar ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara

Executant BARDAN LILIANA- Evaluator autorizat

Iulie 2022



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activului
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor
- Descrierea raportului

2. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Descrierea proprietății
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

3. Analiza pieței imobiliare

4. Evaluare

- Proceduri de evaluare
- Etapele de evaluare
- Abordarea prin piață

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Teren intravilan în suprafață de 429 mp, înscris în CF 65895, situat în localitatea Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 21, jud. Hunedoara

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip teren intravilan

PROPRIETAR : Orașul Simeria, jud. Hunedoara – domeniul privat

ADRESA PROPRIETĂȚII : Orașul Simeria, str. Independenței, jud. Hunedoara

CLIENT: Orașul Simeria, jud. Hunedoara

UTILIZATORUL RAPORTULUI : Orașul Simeria, jud. Hunedoara

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorii de piață a terenului în vederea vânzării

DATA INSPECȚIEI: 15.07.2022

DATA EVALUĂRII: 15.07.2022

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

NUMELE EVALUATORULUI : Bardan Liliana – Evaluator autorizat
Tel : 0721-761.567

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea de piață opinată a proprietății (exclusiv T.V.A.), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării este valoarea obținută prin Abordarea prin piață:

50.465 lei, respectiv 10.214 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.

(la cursul de 4,9408 lei / Euro la data de 15.07.2022)

Expert evaluator,
Bardan Liliana



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

În prezent sunt membru ANEVAR și îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor și cu ipotezele și ipoteze speciale semnificative cuprinse în prezentul raport.

Subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privința bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Precizez că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 15.07.2022, împreună cu D-na Nicoleta Sohorca, din partea Primăriei Simeria, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altei persoane.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și recomandările ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fi expertizat de către unul din membrii special autorizați în acest sens de către această organizație.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AALIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert evaluator,
Bardan Liliana - Evaluator autorizat



1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF : 4375135

Utilizatorul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

1.4. Identificarea activului :

Teren intravilan, cu categoria de folosință "curți-construcții", înscris în CF 65895, situat în localitatea Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 21, jud. Hunedoara.

1.5. Tipul valorii

Procedurile de evaluare sunt conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ed. 2022.

Într-o piață indecisă, valorile de tranzacționare (de piață) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piață aferent proprietății supuse evaluării, opinia s-a situat la limita inferioară.

Valoarea de piață Valoarea de piață reprezintă 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.

- „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 care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține 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 leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil 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. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează 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 pe 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 putea fi acel preț. Circumstanțele factice 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 care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea 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 un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte Standardele de evaluare a bunurilor 22 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 în mod nejustificat să o facă.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerație și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 15.07.2022, la un curs de 4,9408 lei/Euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția bunului imobil
- analiza pieței imobiliare locale

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

- ❖ date privind piața imobiliară locală
- ❖ documente puse la dispoziție de proprietar, privind :
 - istoric, situația actuală,
 - Extrase de Carte Funciară
 - situația juridică a activului la data evaluării,
- ❖ baza de date a evaluatorului ;
- ❖ SEV 100 - Cadrul General
- ❖ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ❖ SEV 102 - Documentare și conformare
- ❖ SEV 103 - Raportare
- ❖ SEV 104 - Tipuri ale valorii
- ❖ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ❖ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ❖ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- ❖ Bibliografie de specialitate
- ❖ Informații culese de pe site-urile de specialitate

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate expres pe parcursul raportului de evaluare și a căror impact este scris expres ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate mai jos nu este valabilă, atunci valoarea estimată nu mai este validată.
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști. Evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările și restricțiile de zonare, urbanism, mediu și utilizare ; în cazul în care a fost identificată o neconformitate, ea a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în prezentul raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție.. Evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valorile ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase ; nu a fost observată prezența unor elemente de impact asupra mediului înconjurător și nu au fost disponibile studii de impact asupra mediului legate de proprietatea evaluată.
- Se presupune că toate autorizațiile, acordurile de funcționare, licențele precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare luată în considerație pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în raport.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipurilor de valori selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii în întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

Ipoteze speciale

- Valoarea se refera la terenul evaluat, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren, în ipoteza specială că acestea nu au suferit nicio modificare de la data inspecției și până la data evaluării.
- Pe amplasament se află două imobile, cu regimul de înălțime P și D+P+M. Construcțiile sunt în proprietatea unei persoane private.

- Terenul analizat este concesionat pe o perioada de 49 ani incepand cu iulie 2003, D-nei Remes Liliana.
- Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.
- Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.
- Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază că valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- prezentul raport este confidențial pentru evaluator și utilizator; nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte.
- este interzisă atât publicarea prezentului raport de evaluare cât și includerea lui integral sau parțial în documente destinate publicării fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor, cu certificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri prealabile ;
- nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu se pot publica sau menționa fără acordul scris prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregilor proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport ;
- raportul nu poate fi folosit ca proba în instanță, fiind o expertiză extrajudiciară ;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale ; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2022.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform extraselor de Carte Funciară prezentate în raportul de evaluare, terenul se află în proprietatea orașului Simeria – domeniul privat.

Partea III. SARCINI – Nu sunt

452/31/01/2005

Contract Concesiune nr. 8485, din 09/10/2003;

C1 Intabulare, drept de CONCEȘIUNE pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 09.10.2003

1)REMES LILIANA

Observatii: (provenita din conversia CF 1615)

Referinte: A1

2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Orașul Simeria este una dintre cele mai tinere localități din județul Hunedoara, cu potențial în domeniul economic, cultural, învățământ și educație, precum și în domeniul științelor naturii.

Localitatea se situează la 45° 51' 00" latitudine nordică și 23° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, având o suprafață de 4995 ha.

Din punct de vedere climatologic, orașul se află în zona temperat-continentală, cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală este de cca. 8-9 °C, variind între -3°C în luna ianuarie și 19-20°C în luna iulie.

Comunitatea locală este alcătuită din grupuri etnice diferite: maghiari, germani, rromi, ucrainieni, marea majoritate a populației fiind reprezentată de români, toți aceștia contribuind la dezvoltarea socială, economică și culturală a orașului.

Din punct de vedere administrativ, orașul Simeria cuprinde șase localități limitrofe: Uroi, Cărpiniș, Simeria Veche, Sântandrei, Săulești și Bîrcea Mare.

Populația orașului Simeria și a satelor aparținătoare cuprinde un număr de 14.015 locuitori. Aceștia participă la activități specifice diverselor domenii (agricultură, comerț, zootehnie, prelucrarea marmurei etc.), în vederea dezvoltării sociale, culturale și economice a zonei din care fac parte.

2.3. Informații despre amplasament

Proprietatea care face obiectul prezentei evaluări se află în orașul Simeria, pe str. Sigismund Toduță, nr. 21, zonă cu locuințe individuale.



2.4. Descrierea terenului

Teren intravilan înscris în CF 65895 Simeria.

S = 429 mp

FS = 24 m

Terenul este plan și are formă poligonală.

Categoria de folosință: curți-construcții.

Terenul este împrejmuit.

Utilitățile zonei: apă, curent, canalizare.

Drum de acces: Str. Sigismund Toduță, asfaltată, cu o bandă de circulație pe sens.

Caracterul zonei: rezidențial

Pe teren sunt edificate 2 construcții particulare: Casă de locuit D+P+E, cu Sc = 105 mp și Anexă, cu Sc = 12 mp.

2.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În zona analizată, terenurile intravilan se tranzacționează cu valori cuprinse între 15 și 50 euro/mp, în funcție de suprafață, localizarea în cadrul localității și utilitățile de care dispun.

3. Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare: O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică în felul ei, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, întrucât numărul de vânzători și cumpărători care interacționează este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare; acestea fac ca ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi accesat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii exogeni și endogeni proprietății.

În funcție de motivațiile, dorințele, nevoile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și amplasarea, tipul, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. La rândul lor, acestea pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea evaluată este teren rezidențial, situat în orașul Simeria, jud. Hunedoara, într-o zonă cu proprietăți rezidențiale individuale. Proprietatea are formă poligonale regulată, cu acces din drumul public asfaltat. Astfel, piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale situate în localitatea Simeria.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea pentru terenuri a crescut ușor în ansamblul ei în ultimii ani, în principal datorită reluării ritmului de investiții. Creșterea nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități, etc) existând cerere mai ridicată. Nivelul cererii este în strânsă legătură cu utilitatea proprietății și cu posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similar sau care sporesc atractivitatea zonei.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

Un principiu esențial pentru evaluarea proprietății imobiliare este principiul substituției care presupune că un cumpărător are 3 alternative:

1. să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză;
2. să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu utilitate egală cu cea în cauză;
3. să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză.

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenuri situate în orașul Simeria.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți relative similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în Anexa 2 la raport.

Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a vânzătorului.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, etc. Prețurile terenurilor au crescut ușor, în zonă cotațiile fiind de 15 – 50 euro/mp, mai ridicate pentru terenuri cu suprafețe mai mici, sau situate în zone mai bine cotate pe piață.

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 precizează că “valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilitate a acestuia” (SEV 100 Cadrul general).

Definiția dată de Glosarul ANEVAR 2022, celei mai bune utilizări (CMBU) este “utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

S-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber sau considerat a fi liber, s-au identificat utilizările probabile în mod rezonabil ale amplasamentului evaluat. Acestea au fost analizate în cadrul celor patru teste de:

- permisivitate legală;
- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară;
- valoare maximă.

Testul de permisivitate legală – conform informațiilor culese de la Primăria Simeria, terenul nu se află în zonă protejată, și este liber de sarcini.

Testul de posibilitate fizică – terenul are formă regulată și acces la drumul public.

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este preponderant rezidențială;

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află terenul, acestea se pretează pentru construcții rezidențiale individuale.

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea de teren rezidențial.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață, s-a aplicat Abordarea prin piață.

4.2. Etapele de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- e) Aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru determinarea valorii
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a folosit metoda comparațiilor de piață recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietate și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit 3 oferte de vânzare pentru proprietăți relativ similare situate pe raza localității Simeria, conform Anexei la prezentul raport, ale căror caracteristici se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	depline	depline	depline
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022
6	Localizare:	Simeria, str. Sigismund Toduța, nr. 21	Simeria, zona rezidențială	Simeria, str. Gh. Lazar	Simeria, str. Ciocarliei
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	429	450	495	500
	Forma, raport front / adâncime:	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală
	Front strădal - aprox.:	24	-	28,5; 17,5	22
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	apa, curent, canalizare	-	apa, curent	în zonă
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai bună utilizare:	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Preț total (EURO)		16.650	19.600	25.000
	Preț / mp (EURO)		37,00	39,60	50,00

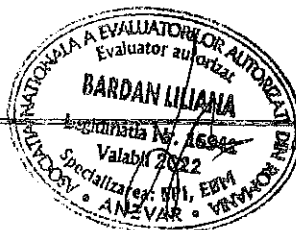
În urma aplicării Grilei de calcul, s-a estimat valoarea terenului:

50.465 lei, respectiv 10.214 euro

(la cursul de 4,9408 lei / Euro la data de 15.07.2022)

Evaluator autorizat

Bardan Liliana



Bardan Liliana – Evaluator autorizat

6. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorilor

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a fost obținută valoarea de piață a terenului supus evaluării.

Fundamentarea concluziei s-a făcut pe baza următoarelor criterii:

Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul activului evaluat și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă. În cazul de față, având în vedere obiectul și scopul evaluării, precum și toate argumentele arătate în aplicarea metodelor de evaluare, considerăm că abordarea prin piață este singura și evident cea mai adecvată.

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

Suficiența informațiilor - Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. În cazul de față s-au utilizat informații credibile, pe care le considerăm relevante și suficiente.

Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, abordarea prin piață este adecvată pentru estimarea valorii de piață a terenului, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a vânzării.

Concluzia asupra valorii

În urma aplicării procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizând critic adecvarea, precizia, cantitatea și suficiența informațiilor utilizate (disponibile la data evaluării), în urma acestui ultim proces de analiză, evaluatorul optează și recomandă pentru următoarea valoare de piață estimată a bunului imobil, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

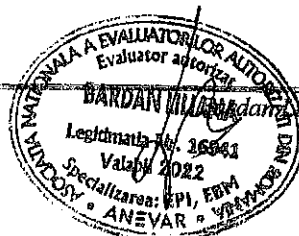
50.465 lei, respectiv 10.214 euro

(la cursul de 4,9408 lei / Euro la data de 15.07.2022)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestor opinii sunt :

- Valoarea a fost exprimată ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valoarea propusă este în concordanță cu caracteristicile proprietății supusă evaluării, cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Evaluator autorizat
Bardan Liliana



Bardan Liliana – Evaluator autorizat

6. Anexe

- Anexa 1 – Grila de calcul pentru determinarea valorii terenului
- Anexa 2 – Comparabile terenuri
- Fotografii
- Extras de Carte funciară

Anexa 1 – Grila de calcul pentru determinarea valorii terenului



Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Simeria, str. Sigismund Toduta, nr. 21	Simeria, zona rezidentiala	Simeria, str. Gh. I. Iazari	Simeria, str. Ciocariiei
data	Iulie 2022	Iulie 2022	Iulie 2022	Iulie 2022
Suprafata [mp]	429	450	495	500
PREȚ VÂNZARE EUR		16.650	19.600	25.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€37,00	€39,60	€50,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		06E/01	06E/01	06E/01
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-3,70	-3,96	-5,00
Preț de vânzare ajustat		33,30	35,64	45,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€0,00	€0,00	€0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€33,30	€35,64	€45,00
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	liber	liber	liber	liber
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€0,00	€0,00	€0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€33,30	€35,64	€45,00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru finanțare		€0,00	€0,00	€0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€33,30	€35,64	€45,00
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		-25%	-25%	-25%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		-€8,33	-€8,91	-€11,25
Preț ajustat (EUR/mp)		€24,98	€26,73	€33,75
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	Iulie 2022	Iulie 2022	Iulie 2022	Iulie 2022
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€0,00	€0,00	€0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€24,98	€26,73	€33,75
6 LOCALIZARE				
Localizare	Simeria, str. Sigismund Toduta, nr. 21	Simeria, zona rezidentiala	Simeria, str. Gh. Iazari	Simeria, str. Ciocariiei
Ajustarea unitara sau procentuala		-6%	-3%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		-€1,50	-€0,80	-€1,89
Preț ajustat (EUR/mp)		€23,48	€25,93	€32,06
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune) si forma	429 mp ; poligonala	450 mp ; poligonala	495 mp ; poligonala	500 mp ; poligonala
Ajustarea unitara sau procentuala		1%	2%	3%
Ajustare totala pentru forma și dimensiuni		€0,23	€0,52	€0,96
b) Front stradal - deschidere la strada	24		28,5 ; 17,5	22
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	-2%	0%
Ajustare totala pentru front stradal		€0,00	-€0,52	€0,00
c) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	2%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planelata)		€0,00	€0,52	€0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€23,71	€26,45	€33,02

8	UTILITĂȚI DISPONIBILE			
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	apa curentă / canalizare	apa curentă	în zonă
	Ajustare unitară pentru utilități disponibile	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,10
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 23,81	€ 26,50	€ 33,12
9	ZONAREA			
	Zonarea - destinația legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totală pentru zonare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 23,81	€ 26,50	€ 33,12
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE			
	Cea mai bună utilizare	teren construit	teren construit	teren construit
	Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat	€ 23,81	€ 26,50	€ 33,12
	Preț ajustat (Eur/mp)	€ 23,81	€ 26,50	€ 33,12
	Ajustare totală netă	(absolut) -€ 13,19	(absolut) -€ 13,10	(absolut) -€ 16,88
		(procentual) -40%	(procentual) -37%	(procentual) -38%
	Ajustare totală brută	(absolut) € 13,86	(absolut) € 15,28	(absolut) € 19,00
		(procentual) 41,6%	(procentual) 42,9%	(procentual) 42,2%
	Suprafața - mp	429		
	Opinie / mp (teren liber)	€ 23,81		
	Valoare estimată _EURO (teren liber)	€ 10.214		
	Valoare estimată _RON (teren liber)	50.465		
	Curs Ron / 1 Eur - 15.07.2022	4,9408		

Tip comparabilă

Restricții legale

Condiții de vânzare

Localizare

Suprafața

Caracteristici fizice - front la strada

Utilități

CMBU

Au fost ajustate negativ comparabilele A, B și C, pentru ca sunt oferte; nivelul ajustărilor a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorii de astfel de terenuri;

Nu s-au aplicat ajustări

Au fost ajustate negativ comparabilele A, B și C, pentru ca pe terenuri sunt edificat construcții ale unor persoane particulare; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.

Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt localizate mai puțin favorabil față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;

Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, pentru ca este cunoscut faptul ca preții pe mp de teren variază invers proporțional cu suprafața; nivelul ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;

A fost ajustată negativ comparabila B, deoarece are deschidere pe 2 fronturi, superior față de proprietatea analizată;

Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece nu dispun de aceeași utilități față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.

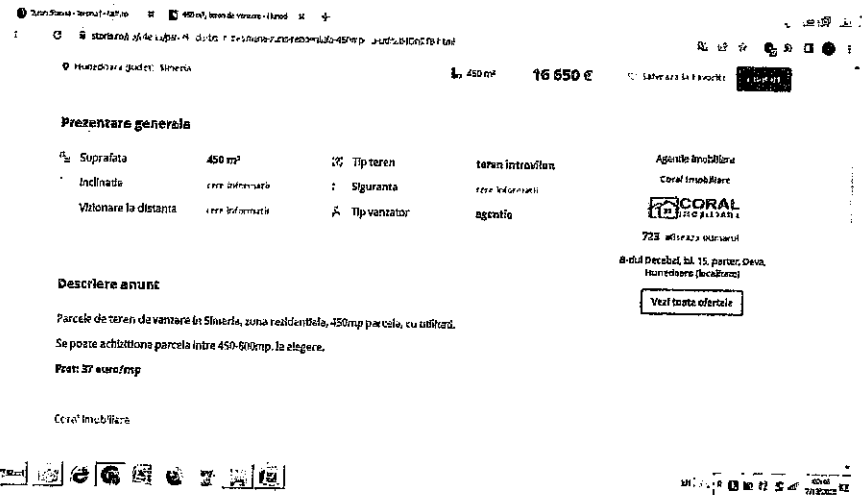
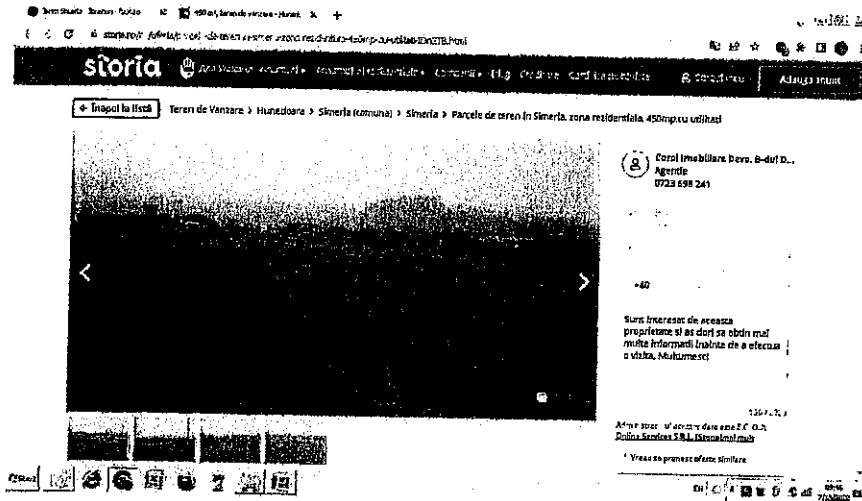
Nu s-au aplicat ajustări

Evaluator autorizat
Bardan Liliana

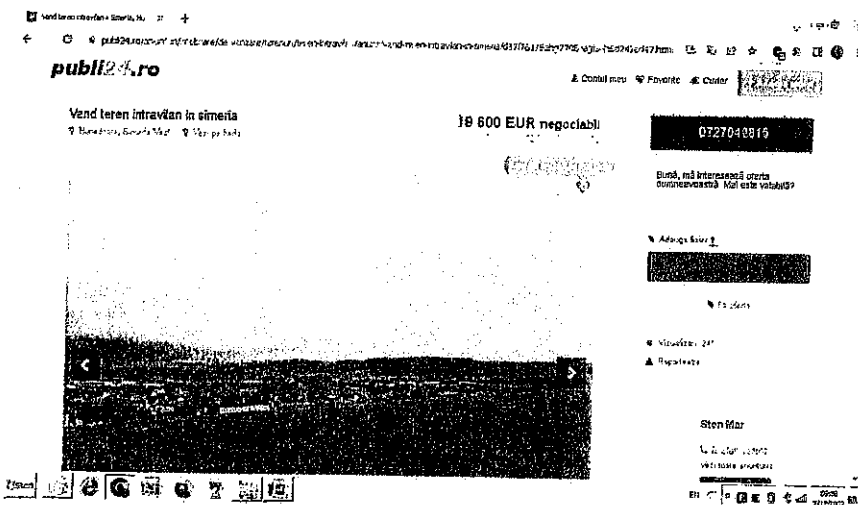


Oferte comparabile

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-teren-in-simeria-zona-rezidentiala-450mp-cu-utilitati-IDn2TB.html>– 37 euro/mp



Comparabila B – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-simeria/d37f78175ehg7708eegf9eh6d247ed47.html> - 39,60 euro/mp



Vand teren simeria Simeria, Nr. 4

publi24.ro

Comenzi Favorite Cauti

072-9-19819

Descriere

Proprietar vand loc de casa in Simeria si G. Lazar, zona invecinata de casa noi, generos deosebita, 51406 mp cu dezvoltare la 2 etaje la 236 m si 1017.5 m pe teren este deja tras cu contract de limitare semnat cu Agropol si cursul este tras pe teren trebuie semnat doar cadavrul de limitare cu nivel (costul acestor lucrari ca sa nu fiud, in momentul actual de aproximativ 2000 euro) toate actele la regula panou alta detaliu la tel. Va rog sa

Vand detalii pe www.publi24.ro

Anuntului recomandate

Comparabila C – <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-simeria-str-ciocarliei-cartier-nou-de-case-pe-deal/h16ifhhi22d37f98ddf1827d546527de.html> - 50 euro/mp

Vand teren simeria, str.ciocarliei-cartier nou de case pe deal 25 000 EUR negociabil

074-4615817

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?


Adauga foto

Pausa

Paul

074-4615817

074-4615817



Vand teren simeria, str.ciocarliei-cartier nou de case pe deal

publi24.ro

Comenzi Favorite Cauti

Specificatii

Suprafata terenului	500,0 m²	Front strada	22
Numar terenuri	1	Destinatie	Casei, Constructii De re
Amplasare strada	Asfaltata, Paviment stradal	Utilitati generale	Apă, Canalizare, CADV, C.
Alte caracteristici	Acces auto la casa, D.		

Descriere

Proprietar, vand 500 mp teren pentru casa (P+1P+1P+1P), Simeria, str Ciocarliei (bunghi vici Libanovici), Județul Hunedoara de aprox 170 m de Spas sau Națională DN7, la casa 20 m de intrarea pe autostrada și de stația Fabrică de aluminiu (Simeria sau aerodromul la poartă - nu sa crezi! Inapoi de la Pătrăuț la casa de A.C.), nu foarte vechi (1985/1987), cu cad. vechi (1987), FS ca 22 m, drum asfalt, utilitati in zona curții, apă, canal, gaz, CADV este un cadru de casa bună Simeria. Bună cu mai puțin loc din Simeria. Vasa - mai răsună cu 2-3 km de la Simeria (la muntele din Simeria) și poate astfel este mai curat (este departe de industria locală). Evident, se poate vedea și parcul vechi (ce are și) superlativ atât pe colț cu vici Libanovici, spre lângă stația Monument al generalului polonez Jasi Zachariasz Evert (monumentul, denumit și Simeria Libanovici din Simeria - în maghiară Pók), și într-un loc în vecinătatea Simeria din Simeria 1849 de la podul de lemn de peste râul Simeria, de lângă Simeria Vici, din Simeria - Revoluției de la 1848-1849; casa de ca a fost demolat Monumentul și și casa sa merge sa găsi acum de sub muntele Simeria). Lăptos generos și terenul permite o bună optimizare a casei și a curții. Pe parcul de pe colț se poate construi un mic și deosebit magazin. O bună oportunitate pentru un teren urbanizat - construit, cu utilități și apă. Puncte de interes parca construite în vecinătatea din localitatea Simeria (Simeria) care sa o foarte interesantă, dar puțin mare, sau foarte interesant de muntele Simeria (ce este obiectul parcul și casa), drum de apă și toate utilitățile (se pot construi din centrul localității sau de 75 Ekm). Puncte de interes de apropiere: Piața Simeria, Vici muntele Simeria, stația de ferăstrău, și Pătrăuț auto, stația/magazin de minieră, Auto Gas, benzina DN7, stația de hote auto Vici, gas CFR, stația cu mică pragă etc. La cererea cumpărătorului putem face proiectul casei (oferim toate etapele și A.C.) sau inginerul stăpân pe teren în viziune pe teren și sugestia de compensație la o casa pe teren cu 2 camere, multe oportunități - vedere o viziune cu mai puțin la hote. Acest teren sa poate munda în apartate casei (indiferent și oga dintr-un autogara). Pret negociabil.



Alte oferte

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-simeria-IDge5y3.html#77d610db4b--27_euro/mp

<https://lajumate.ro/teren-8600mp-13672397.html>

Zone	Portofoliu	Tip teren	Totul construit
Simeria, Hunedoara	Intravilan	Suprafață teren (m²)	8600
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	8600
Front strada (metri)	22		
Preț negociabil	✓		



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-vizavi-bosch/f12195879805711i23732edie8432dfe.html>

romimo.ro

Combi meu Favorite Agentii Adauga agent

Teren intravilan vizavi bosch
Hunedoara, Sîmbău Vizavi pe laura

20 EUR

0762676339

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga galer 2

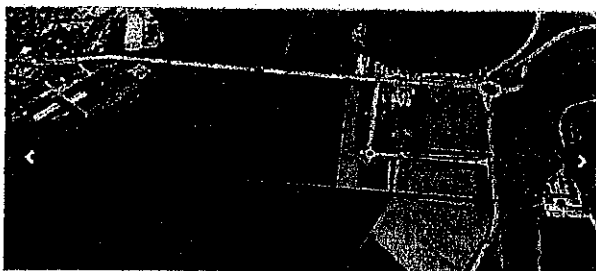
Fa ceta

Vizualiza BE

Raportaza


Mihai

Telefon vitor:
Viz toate anunturile



romimo.ro

Combi meu Favorite Agentii Adauga agent



Google Earth
publ24.ro

Distribua anuntul pe

Facebook, WhatsApp, Telegram

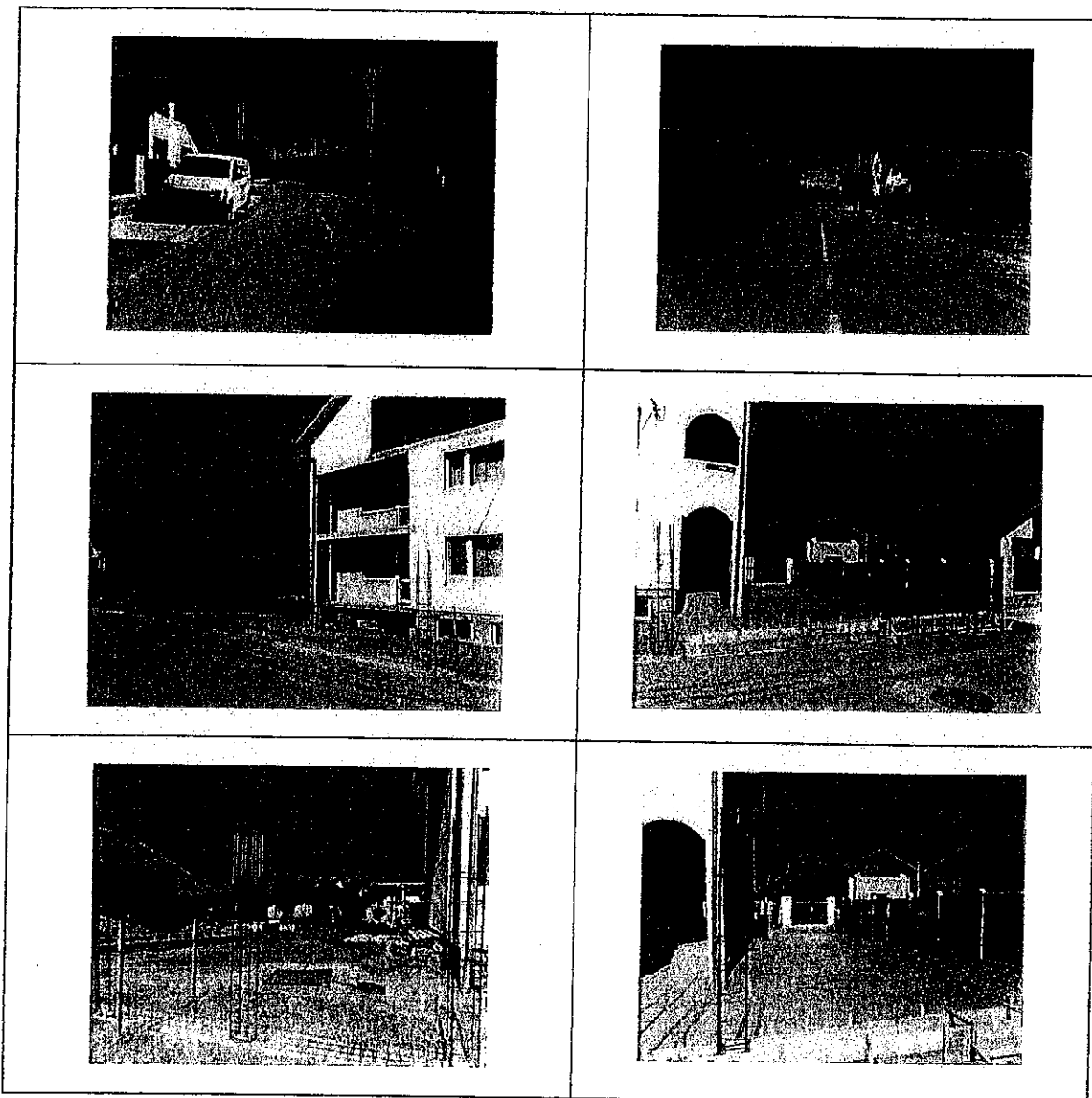
Descriere

teren intravilan la intersectia DN66 cu DN7, 51.500mp, Fat. 120m, apa si canal pe laura, tel. , pret 20 euro neg

0762676339



Fotografii



CARTE FUNCİARĂ NR. 65895
COPIE

Carte Funciară Nr. 65895 Simeria

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1615
 Nr. topografic:512-514/4/52

Adresa: Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 21, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65895	429	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65895-C1	Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 21, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:210 mp; CASA DE LOCUIT D+P+E
A1.2	65895-C2	Loc. Simeria, Str Sigismund Toduta, Nr. 21, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:10 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
452 / 31/01/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL SIMERIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1615)	A1
49221 / 22/11/2017		
Act Administrativ nr. 192, din 20/10/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI SIMERIA; Act Administrativ nr. 9857/1165, din 19/10/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI SIMERIA;		
B2	se noteaza constructiile cu destinatia casa de locuit si anexa	A1.1, A1.2
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) REMES LILIANA 2) REMES IOAN FLORIN	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

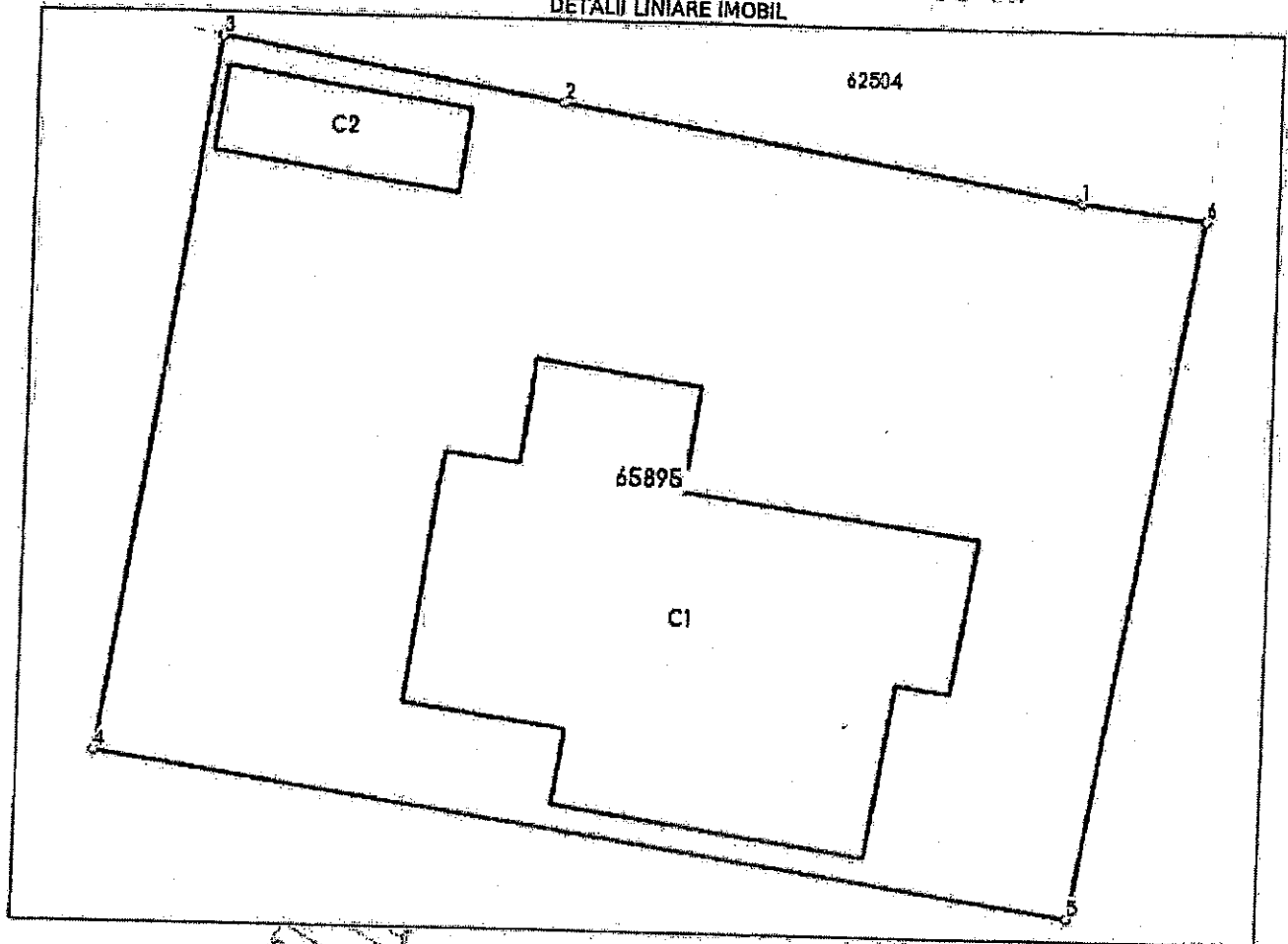
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
452 / 31/01/2005		
Contract Concesiune nr. 8485, din 09/10/2003;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 09.10.2003 1) REMES LILIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1615)	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65895	429	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	429	-	-	512-514/4/52	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	65895-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:210 mp; CASA DE LOCUIT D+P+E
A1.2	65895-C2	construcții anexa	12	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:10 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.063
2	3	8.598

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment = (m)
3	4	17.615
4	5	24.457
5	6	17.347
6	1	3.077

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

Neutilizabil în Circuitul Civil