

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
SIMERIA

HOTĂRÂREA NR. 73/2025

privind aprobarea vânzării către comodatar, domnul Pop Beniamin, a terenului în suprafață de 299 mp., înscris în CF 61136, situat în Săulești, nr.206, oraș Simeria, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara întrunit în ședința ordinară în data de 31 martie 2025;

Analizând Referatul de aprobare al primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr.5.887 din 31.03.2025, prin care se propune aprobarea vânzării către comodatar, domnul Pop Beniamin, a terenului în suprafață de 299 mp., înscris în CF 61136, situat în Săulești, nr.206, oraș Simeria, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria ;

Ținând cont de proiectul de hotărâre nr.77/2015 privind aprobarea vânzării către comodatar, domnul Pop Beniamin, a terenului în suprafață de 299 mp., înscris în CF 61136, situat în Săulești, nr.206, oraș Simeria, județul Hunedoara, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria ;

Având în vedere raportul Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr.5.889 din 31.03.2025, precum și avizul favorabil rezultat din raportul Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria cu nr. 5.906 din data de 31.03.2025 ;

Ținând cont de cererea înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr.10.903 din 14.08.2024, prin care domnul Pop Beniamin, în calitate de comodatar, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 299 mp., înscris în CF 61136 Simeria, situat în Săulești, nr.206, oraș Simeria, județul Hunedoara, pe care se află edificată construcția proprietate personală și care face obiectul Contractului de comodat nr.8.104 din 20.05.2010, încheiat în temeiul Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.129, alin. 2, lit.,,c” și alin 6, lit.,,b”, art.139, alin.2 și ale art.364 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Aprobă Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.13.526 din data de 07.10.2024, întocmit de către S.C. QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. Deva, membru corporativ ANEVAR, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Aprobă vânzarea terenului în suprafață de 299 mp., înscris în CF 61136 Simeria, situat în Săulești, nr.206, oraș Simeria, județul Hunedoara, teren aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria, proprietarului construcțiilor edificate pe terenul respectiv, domnului Pop Beniamin.

Art.3 - Valoarea de vânzare a terenului, reprezintă suma de 8.410 euro, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr. 13.526 din data de 07.10.2024.

Art.4 - Împuternicește pe domnul Rîsteiu Emil-Ioan, Primarul orașului Simeria să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul oraşului Simeria şi Compartimentul Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului oraşului Simeria.

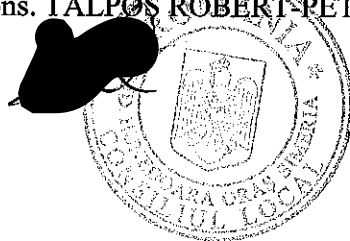
Art.6 - Terenul prevăzut la articolul 2 nu a făcut obiectul unor cereri de retrocedare formulate în temeiul legilor fondului funciar sau a legislaţiei privind restituirea proprietăţilor.

Art.7 - Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii şi termenelor prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ şi Fiscal.

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului oraşului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului oraşului Simeria, domnului Pop Beniamin şi Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara.

Simeria, 31 martie 2025

PREŞEDINTELE SEDINTEI,
Cons. TALPOS ROBERT-PETRICĂ



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todor Nicolae-Adrian

Raport de evaluare

privind estimarea valorii devânzare a terenului intravilan
în suprafața de 299 m.p. CF 61136, nr. cad 61136, situat în Săulești, nr.206, oraș
Simeria, jud. Hunedoara, proprietate privată a orașului Simeria

Președinte ședință,
Talpoș Robert Petrică



Contrasemnează,
Secretar General,
Jr. Nicolae Adrian Todor

A handwritten signature, likely of Nicolae Adrian Todor, is written below the text.

S.C. QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730.009907 , e-mail : quantum_ro@yahoo.com



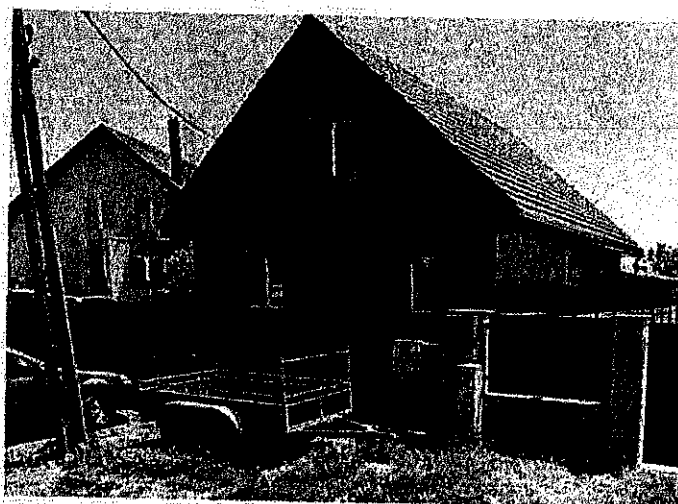
Nr. 26/2024

34



RAPORT EVALUARE

Teren intravilan – CF 61136 SĂULEȘTI, nr. 206



Proprietar teren : Orașul SIMERIA – domeniul privat

Utilizatori desemnați : Orașul SIMERIA

Evaluator : QUANTUM EVALUĂRI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizație 0284

octombrie 2024

Către :

Orașul SIMERIA in calitate de Client
și
Utilizator desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, în baza contractului de prestări servicii nr. 12.491/18.09.2024 , vă transmitem Raportul de Evaluare pentru bunul imobil teren intravilan proprietatea Orașului SIMERIA, situat în Saulești, nr. 206, înscris în CF 61136, în suprafață totală de 299 mp. .

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Studiu și Raport.

Concluziile Raportului de Evaluare au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Rezultatele evaluării nu trebuie interpretate ca opinie cu caracter de obligativitate asupra prețului unei tranzacții reale sau propuse. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,
Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)
Administrator al QUANTUM EVALUĂRI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor imobile subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUĂRI SRL,
Autorizație	Membru corporativ ANEVAR (Autorizație 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2024
Bunul evaluat	Teren intravilan in suprafață totală de 299 mp. , situat in intravilanul localității Săulești, jud. Hunedoara, nr. 206., inscris in CF 61136. Pe acest teren este edificata constructia Casa de locuit, proprietatea Pop Beneamin si Pop Camelia-Elena
Proprietar teren	Orașul Simeria – domeniul privat
Utilizatori desemnati	Orașul Simeria
Data inspecției	26.09.2024
Data evaluării	01.10.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9758 lei, afișat BNR la data de 01.10.2024
Scopul evaluării	Pentru informarea utilizatorului desemnat in vederea vânzării terenului către proprietarul construcției
Tipul valorii	Valoarea de piață
Ipotheze sau condiții legate de proprietate	bunul s-a evaluat in accepțiunea drepturilor depline, integrale, negrevate de sarcini și obligații
Valoare de piață – imobil teren	41.850 lei, echivalent 8.410 euro , respectiv 28,11 euro/mp. Valoare rotunjită, fără TVA



Handwritten signature



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizația 0284/2024, prin Marinel Plesa, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 15275. Declarăm că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR – 2022, in vigoare la data evaluării.

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Orașul Simeria

Utilizatori desemnati :

- **Clientul**

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorului desemnat in vederea vânzării terenului către proprietarul construcției.

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

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

Teren intravilan in suprafată totală de 299 mp. , situat in intravilanul localității **Săulești, jud. Hunedoara, nr. 206., inscris in CF 61136.**

Pe acest teren este edificata constructia Casa de locuit, proprietatea Pop Beneamin si Pop Camelia-Elena

Drepturi de proprietate asupra terenului – Orașul SIMERIA – domeniul privat.

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piață a imobilului** . Aceasta este definită ca: „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ce ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 26.09.2024. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Marinela Pleșa, legitimația 15275.

Data evaluării: 01.10.2024

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată in 03.10.2024 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului analizat , împreună cu informații culese la inspecție , fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul ipoteze și ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, planul de amplasament, limitele proprietății, au fost furnizate de către client.
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de la agențiile imobiliare din zona analizată, revista Valoarea editată de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliară cu acoperire națională și locală;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată (extrase de carte funciară de informare), plan amplasament, așa cum acestea au fost furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile și marketabile. Bunul imobil a fost evaluat și considerat ca fiind liber de sarcini.

Aspecte fizice și tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) a terenului, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care să rezulte caracteristicile de fundare și starea solului;
- Pentru Planul de amplasament al parcelelor au fost actualizate datele cadastrale (numărul cadastral coincide cu numărul de carte funciară), imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client și utilizând site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că bunurile sânt contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluări a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și

a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- nu este cazul

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale, în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV102 – Documentare și conformare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referință ai evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea proprietății, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a proprietății, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II PREZENTAREA DATELOR

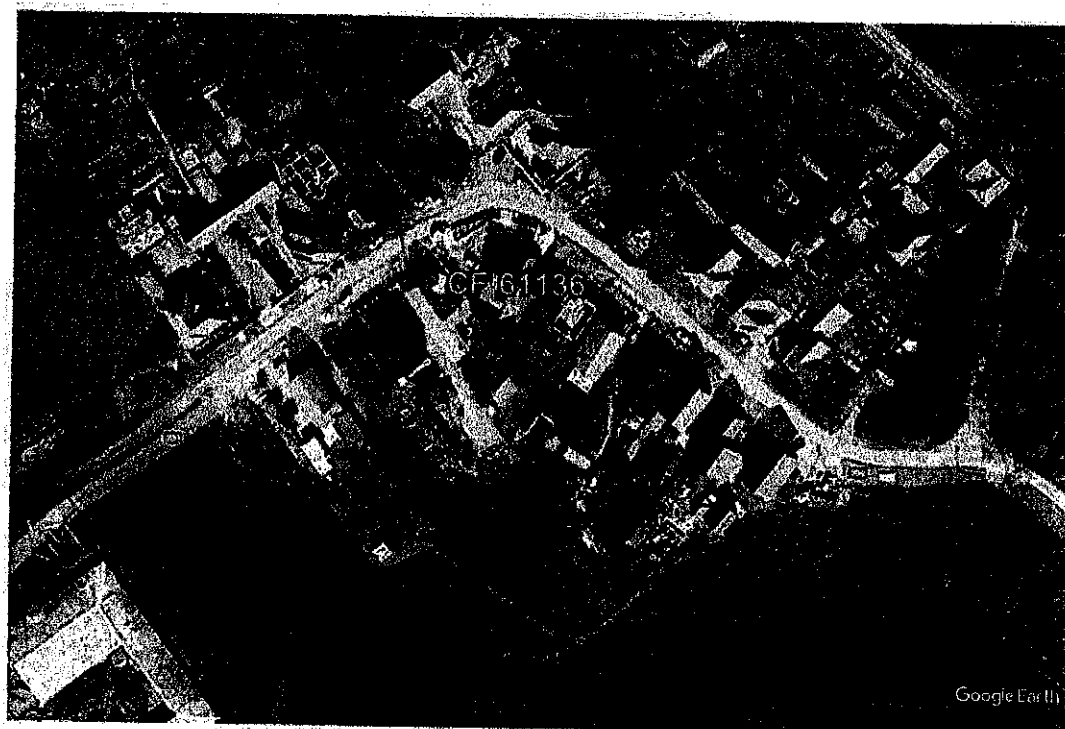
1. Descrierea juridică

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din următoarele documente primite in copie necertificată, in scop raport, fără a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexă la raport:

- Extras de carte funciară de informare, CF 61136 ;

2. Date despre amplasament

Teren intravilan , avand categoria de folosință „curți construcții”, in suprafață totală de 299 mp. , situat in intravilanul localității Șăulești, sat component al orașului Simeria din județul Hunedoara, inscris in CF 61136, zona periferică a localității, adiacent la str. Principală, DC 700.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- Str. Principala, adjacent.
- DN 7 la cca 3 km.
- A 1, la cca 10 km.

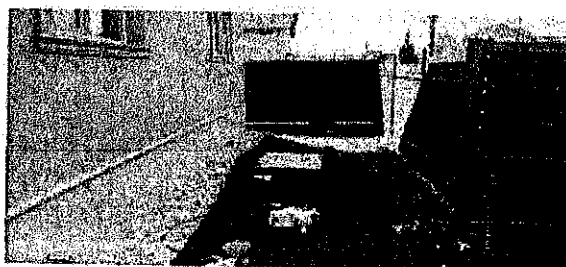
ACCES , VECINĂȚĂȚI, UTILITĂȚI

Accesul este asigurat direct din drumul public , drum asfaltat .

Vecinătățile sunt :

- Proprietăți private, domeniul public,

Utilitățile din zonă sunt energie electrică , apă curentă și gaz metan , imobilul fiind bransat la toate utilitățile.



III Analiza pieții

Piața specifică este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona periferică a localității Șăulești, sat component al orașului Simeria, zonă de locuințe, regim înălțime P + 1.

Se consideră că proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip rezidențial situate în zona rurală componentă a orașului Simeria, județul Hunedoara, la distanță medie față de drumurile principale ce definesc zona, adică străzile principale, DN 7 și A1 și principalele puncte de interes din localitate.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața proprietăților rezidențiale situate în municipii reședință de județ și localitățile apropiate a cunoscut o creștere susținută, survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietăți s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

În ultimii ani, piața imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce înregistrează creștere susținută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”. Numărul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială și comercială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, iar pentru terenurile libere cu destinație comercială din zona centrală, prețurile au manifestat o evoluție de creștere mai mare, datorită gradului de neocupare foarte redus. În prezent oferta este redusă, dar nivelul prețurilor de ofertă a crescut până la nivelul de 40 euro/mp. pentru terenuri în zona centrală a orașului Simeria.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult

va avea un regim de creștere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietăți rezidențiale apartamente.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă preponderent pentru cumpărare, în cazul terenurilor libere, dar și concesionare, iar în cazul terenurilor construite cu destinație comercială, cererea este preponderent pentru închiriere.

Pentru imobile similare, potențialii clienți sunt persoanele fizice . Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltarea ulterioară .

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind mai mică decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a vânzătorului**.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru închiriere.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri libere intravilane, construibile, respectiv zona Simeria, dar cu suprafața mai mare, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, indicând valori între 20–40 EUR/mp. Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CEA MAI BUNA UTILIZARE

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de natura imobilului, istoricul utilizării și de amplasare ,cea mai buna alternativă posibilă pentru terenul analizat , conform cu urbanismul vecinatatilor este **teren cu utilizare rezidențială**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ **este permisibilă legal**, conform instrucțiunilor primite legate de destinație;
- ⇒ **îndeplinește condiția de fizic posibilă.**
- ⇒ **este fezabilă financiar.**
- ⇒ **este maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările principale, sunt :

- Comparația directă
- Tehnici alternative :
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului – tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietăți comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietății comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta neg.	oferta neg.	oferta neg.
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	fara	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare/ cota	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	oct.24	oct.24	oct.24	oct.24
6	Localizare:	Saulesti, nr. 206	Simeria - centru	Simeria -Saulesti spre Simeria	Simeria - Ciocarliei
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	299	6000	1000	818
	Forma, raport front / adancime:	favorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	12,8 m./ drum public	30m/ drum public	20m./asfalt	19m/ drum public
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / nu/ da/ bransat	da/ da / da/ da/ la gard	da/ da / da/ nu/bransat	da/ da / da/ da/la gard
9	Zonare / Urbanism:	intravilan CC	intravilan CC parcelabil	extravilan arabil/ in modificare	intravilan CC
10	Utilizare curenta: / CMBU	utilizat/ rezidential	neutilizat/ rezidential	neutilizat/ mixt	neutilizat/ rezidential
	Pret total (EURO)		240.000	35.000	32.720
	Pret / mp (EURO)		40,0	35,0	40

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Simeria - centru	Simeria -Saulesti spre Simeria	Simeria - Ciocarliei
data	prezent	oct.24	oct.24	oct.24
Suprafața (mp)	299	6000	1000	818
PREȚ VÂNZARE EUR		240.000	35.000	32.720
Preț de vânzare (EUR/mp) fara TVA- criteriul de comparație		€ 40,00	€ 35,00	€ 40,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta neg.	oferta neg.	oferta neg.
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-6,00	-5,25	-6,00
Preț de vânzare corectat		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00

1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	01.10.2024	01.10.2024	01.10.2024	01.10.2024
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,00	€ 29,75	€ 34,00
6 LOCALIZARE				
Localizare - acces	Saulesti, nr. 206	Simeria - centru	Simeria - centru	Simeria - Ciocartiei
Corecția unitara sau procentuala		-20,0%	-10,0%	-15,0%
Corecție totala pentru localizare		-€ 6,80	-€ 2,98	-€ 5,10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,20	€ 26,78	€ 28,90
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune) si forma	299 mp ; favorabila	6000 mp ; drepunghiular	1000 mp ; drepunghiular	1818 mp ; drepunghiular
Corecția unitara sau procentuala		5,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 1,36	€ 0,00	€ 0,00
b) Front stradal - deschidere la fatada	12,8 m./ drum public	30m/ drum public	20m./asfalt	19m/ drum public
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c) Topografia/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,56	€ 26,78	€ 28,90
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / nu/ da/ bransat	da/ da / da/ da/ la gard	da/ da / da/ nu/bransat	da/ da / da/ da/ la gard
Corecția unitara sau procentuala		-10%	0%	-10%
Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 2,86	€ 0,00	-€ 2,89
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,70	€ 26,78	€ 26,01
9 URBANISM				
Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan CC	intravilan CC parcelabil	extravilan arabil/ in modificare	intravilan CC
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	5,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 1,34	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,70	€ 28,11	€ 26,01
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 11,15	-€ 1,64	-€ 10,88
	(procentual)	-33%	-6%	-32%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 13,87	€ 4,31	€ 10,88
	(procentual)	41%	15%	32%
Suprafata	299			
Opinie EUR/ mp	€ 28,11			
Valoare estimata EURO	8.410			
Valoare RON	41.850			
Curs valutar	4,9758			
Data evaluarii	01.10.2024			

Ca urmare, valoare de piață estimate prin comparație direct de piață, este :

Vp. = 41.850 lei, echivalent 8.410 euro, respectiv 28,11 euro/mp.

3. Abordarea prin venit

Prin această abordare se estimează de obicei valoarea imobilului construit, urmând ca valoarea terenului să fie estimată prin alocare, iar pentru evaluarea terenurilor libere de construcții, tehnicile aplicabile, respectiv tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării, sunt neaplicabile în cazul de față, datorită lipsei de informații privind piața închirierii de imobile similare în zona analizată. Ca urmare abordarea prin venit nu se aplică.

V ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicilor aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate sunt mai precise și în concordanță cu piața specifică.

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. 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.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți 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 corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitate informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care 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.

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile bunului supus evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată **va trebui să țină seama de valoarea obținută prin comparație de piață** .

Vp. = 41.850 lei, echivalent 8.410 euro, respectiv 28,11 euro/mp.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9758 lei / Euro;

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



[Signature]
/



Postat 30 septembrie 2024

Vanzare teren intravilan

40 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 6 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand in Simeria teren intravilan in centru orasului, 6000 mp, teren zona 1, pretabil pt parcele de case, acces drum 7m, latime teren 30m, 40 euro mp, negociabil.

Utilitatile sunt la limita proprietatii, iar terenul se poate parcela.

Mai multe informatii la telefon

07*****18.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-intravilan-IDhwGxa.html>

Postat 22 septembrie 2024

Vând teren SIMERIA

35 000 €

Publicitate



RATA DE LA: 774 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren extravilan zona industriala Simeria-Saulesti imprejmuit, livadă de pomi fructiferi, la sosea, 1000mp fs-20 m.

- 2 Dependinte

- Fosa

- Fântână

Se va schimba starea terenului în curând din extravilan-arabil în intravilan curți - construcții

Cameră tehnică, bca

Toaleta de curte legată de camera tehnică tot bca

Curent trifazat,

Apă curentă de la rețea.

Proiect casă cu autorizație de construire. Preț ușor negociabil !

În 2 - 3 săptămâni vom avea și racordare la gaze !!!

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-simeria-ID2hNzj.html>

40 € Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA: 1 LEI

✕

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 818 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren Intravilan în oraș Simeria, str. Ciocarliei, jud Hunedoara, terenul are suprafata de 830 mp, front stradal 19 ml

Terenul dispune de toate utilitățile:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-simeria-IDi0YUi.html>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61136 Simeria

Nr. cerere	14118
Ziua	20
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187635203



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:131 Saulesti
Nr. cadastral vechi:1995
Nr. topografic:184/7

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Saulesti, Nr. 206

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61136	299	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61136-C1	Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Saulesti, Nr. 206	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:93.5 mp; S. construita desfasurata:176 mp; Casa de locuit P+M. Anul construirii: 2013. Suprafata desfasurata: 176 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50890 / 23/07/2024		
Act Administrativ nr. 9108, din 05/07/2024 emis de Primaria Simeria;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) POP BENEAMIN	
	2) POP CAMELIA-ELENA	
14118 / 20/03/2025		
Act Administrativ nr. hotărârea nr.33/2014 și anexa la HCL, din 31/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL OARSULUI SIMERIA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) ORASUL SIMERIA. CIF:4375135, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13607 / 01/06/2010		
Act Administrativ nr. 8104, din 20/05/2010 emis de PRIMARIA SIMERIA;		
C1	Se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata existentei constructiei incepand cu data de 20.05.2010	A1
	1) POP BENEAMIN	

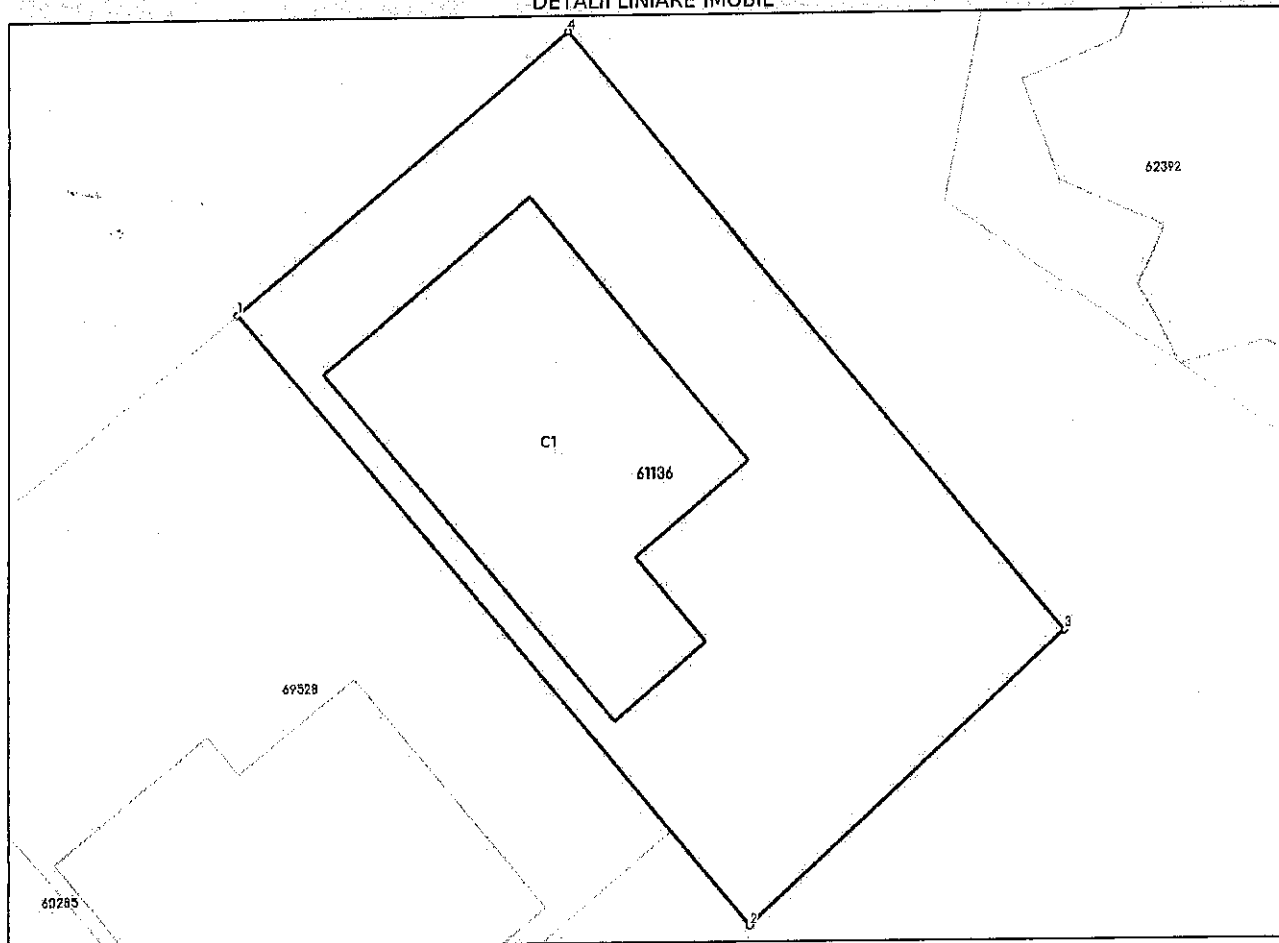
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61136	299	...

* 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	curti construcții	DA	299	-	-	184/7	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61136-C1	construcții de locuințe	Din acte: 94 Masurata: 93,5	Cu acte	S. construita la sol: 93.5 mp; S. construita desfasurata: 176 mp; Casa de locuit P+M. Anul construirii: 2013. Suprafata desfasurata: 176 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.793
2	3	12.704
3	4	23.151

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	12.812

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
26-03-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
FLORINA BARBĂRIGA

(parafa și semnătura)

Referent,
Ebert Elisabeta Tünde
Referent
(parafa și semnătura)

QUANTUM EVALUĂRI SRL
Membru corporativ ANEVAR, aut. 0284
CUI 27141320, J20/525/2010
Deva, Str. Vulcan, nr. 56, jud Hunedoara
Tel. Fax : 0254 231680

Primăria

PRIMĂRIA ORĂȘULUI SIMERIA
Nr. 13526
Data: 07-10-2024

PROCES VERBAL

Încheiat azi 07.10.2024 în două exemplare, la sediul Primăria Simeria

Obiectul procesului verbal :

Obiectul prezentului proces verbal îl constituie predarea-primirea următoarelor Rapoarte de evaluare întocmite de QUANTUM EVALUĂRI SRL, în calitate de prestator de servicii și atestarea primirii lor în format electronic și pe suport de hârtie în două exemplare, de către ORĂȘUL SIMERIA în calitate de beneficiar și utilizator desemnat:

- STUDIU DE OPORTUNITATE, cu anexă RAPORT DE EVALUARE, cu număr 027/2024, activ TEREN INTRAVILAN, proprietar al activului ORĂȘUL SIMERIA - DOMENIUL PRIVAT, înscris în CF 66902, cu amplasament Simeria, str. Teilor, nr. 6, jud. Hunedoara;
- RAPORT DE EVALUARE nr. 025/2024, activ TEREN INTRAVILAN, proprietar al activului ORĂȘUL SIMERIA - DOMENIUL PRIVAT, înscris în CF 63500, cu amplasament Simeria, str. Avram Iancu, garaj nr. 2, jud. Hunedoara;
- RAPORT DE EVALUARE nr. 026/2024, activ TEREN INTRAVILAN, proprietar al activului ORĂȘUL SIMERIA - DOMENIUL PRIVAT, înscris în CF 61136, cu amplasament Șăulești, str. Principală, nr. 206, jud. Hunedoara

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrărilor descrise mai sus, declară că a primit și recepționat lucrările ce au fost efectuate de către prestator în baza contractului de prestări servicii nr 12.491/18.09.2024

Rapoartele de evaluare menționate mai sus au fost executate conform standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data întocmirii lor.

EXECUTANT,
QUANTUM EVALUĂRI SRL
Administator.
ALIC DELI MARIA



BENEFICIAR,

ORĂȘUL SIMERIA

1 PRIMAR

BEDET IULIU GEZU

ROMANIA

ORĂȘUL SIMERIA

JUD. HUNEDOARA

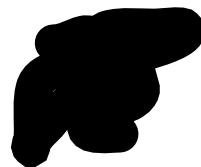
COMP. ADM. PATRIMONIUL

ȘĂULEȘTI

PRIMĂRIA ORĂȘULUI SIMERIA
Inchiriere nr. 10903
Data 14.08.2024

Către,
Primăria orașului Simeria

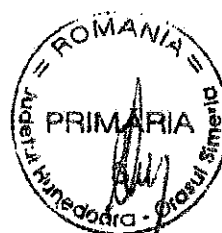
Subsemnatul, Pop Beniamin, domiciliat în Săulești, nr.206, vă rog să-mi aprobați cumpărarea terenului dobândit în baza Legii nr.15/2003, înscris în CF nr.61136, cad 61136, în suprafață de 299 mp.



Simeria 14 august 2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA ORAȘULUI
SIMERIA
PRMAR

CONFORMITATE CU
ORIGINALUL
secretar al orașului SIMERIA



CONTRACT DE COMODAT
Nr. 140 / 12.05.2024

I. PĂRȚILE

ORAȘUL SIMERIA reprezentat prin Primar Păun-Jura Petru Radu, cu sediul în Simeria, str. Avram Iancu nr. 23, jud. Hunedoara, având codul fiscal 4375135 și cont RO 65 TREZ 37324510220 XXXXX deschis la Trezoreria Simeria în calitate de COMODANT,

și

D-I/D-na IR. BENEAMIN cu domiciliul în localitatea SIMERIA str. M. AVRAM IANCU nr. 23, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---, județul Hunedoara identificat cu C.I./B.I. seria HD, nr. 126.674, C.N.P. 121219061578, eliberat de PELINA ORAȘ SIMERIA, la data de 17.04.2024, în calitate de COMODATAR.

În temeiul Legii nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare, art.1560 - 1575, cod Civil a intervenit prezentul contract de comodat.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Cedarea de către comodant, cu titlu gratuit, a dreptului de folosință a terenului în suprafață de 289 mp., situat în 10. JAVLESD, înscris în CF nr. 104 JAVLESD I, nr. top 184/7, parcela nr. 13, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, conform Legii nr.15/2003.

Art.2 Imobilul descris la art.1 se predă de către comodant comodatarului pe bază de proces - verbal de predare- primire.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract se încheie pe întreaga durată a existenței construcției, începând cu data la care imobilul va fi predat comodatarului.

Art.4 Imobilul deschis la art.1 este și rămâne în proprietatea orașului toată durata de valabilitate a prezentului contract.



IV. DREPTURI SI OBLIGATII



CONFORMITATE CU
ORIGINALUL
SECRETARATULUI COMUNAL SIMERIA

Art.5 Drepturile comodantului:

- să ceară rezilierea contractului, în cazul în care comodatarul nu-și respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract.

Art.6 Drepturile comodatarului:

- să i se asigure de către comodant folosința bunului pe toată durata contractului.

Art.7 Obligațiile comodantului:

a) - să predea comodatarului folosința imobilului-teren care formează obiectul contractului în stare de folosință;

b) - să nu-l tulbure pe comodatar în exercițiul drepturilor ce derivă din prezentul contract;

c) - să notifice comodatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art.8 Obligațiile comodatarului:

a) - să înceapă construcția locuinței în termen de 1 an de la data atribuirii terenului, să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și conform P.U.Z.- ului aprobat de Consiliul local;

b) - să folosească obiectul contractului ca un bun proprietar și numai conform cu destinația sa;

c) - să suporte, de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia, neavând dreptul să ceară restituirea acestora de la comodant;

d) - să nu transmită unei terțe persoane folosința terenului care face obiectul prezentului contract.

V. FORȚA MAJORĂ

Art.9 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.10 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată durata în care aceasta acționează.

Art.11 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.12 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.13 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa pe o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să-i poată pretinde celeilalte părți daune-interese.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14 Prezentul contract își încetează efectele în următoarele cazuri:



- a) înainte de termenul stipulat la art.3, prin acordul părților contractante;
- b) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, situație în care contractul încetează de drept, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, cu excepția cazului când părțile prelungesc de comun acord durata contractului de comodat;
- c) când interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către comodant, situație în care contractul încetează de drept, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către comodatar, prin denunțare unilaterală de către comodant, situație în care contractul încetează de drept, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată;
- e) prin renunțarea comodatarului la dreptul său, situație în care acesta este obligat să anunțe comodantul intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte;
- f) prin restituirea bunului de către comodatar înaintea termenului prevăzut în contract;
- g) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor de către comodatar;
- h) prin comiterea de către comodatar a infracțiunii de fals în declarații și anume prin nedeclararea de către acesta că deține sau a deținut în proprietate o locuință sau un teren pe care se poate construi o locuință;
- i) prin decesul comodatarului.

VII. SOLUTONAREA LITIGIILOR

Art.15 Orice litigiu decurgând în legătură cu acest contract, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

VII. ALTE CLAUZE

Art.16 Modificarea prezentului contract se face doar cu acordul părților contractante, prin act adițional.

Art.17 Prezentul contract s-a încheiat la sediul Primăriei orașului Simeria, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

COMODANT,
PRIMAR,
PĂUN JURA PETRU RADU

CONSILIER JURIDIC
DEMIAN NICOLAE



COMODATAR,

CONFORMITATE CU
ORIGINALUL
secretar al orașului SIMERIA



JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA ORAȘULUI
SIMERIA
COMPARTIMENTUL CADASTRU
ROMÂNIA
Nr8104/20.05.2010

ROMANIA
Primar,
PETRU RADU PĂUN-JURA
Vizat,

**PROCES VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE**

Încheiat azi, 20.05.2010, cu ocazia predării amplasamentului terenului în suprafață de 299 mp. conform Legii nr.15/2003.

Azi, data de mai sus, în urma documentației întocmite pentru amplasamentul terenului propus spre atribuire conform Legii nr.15/2003, de dl. Popa Marius Iulian -topograf, d-ra Cosma Cristina Ionela -compartimentul Cadastru, pe de o parte și d-nul Pop Beneamin, cu domiciliul în localitatea Simeria, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 2, posesor C.I. seria HD, numărul 226974, eliberată de Poliția orașului Simeria, la data de 27.04.2004, am procedat la predarea-primirea terenului atribuit de Primăria orașului Simeria, în suprafață de 299 mp., identificat în C.F.131 Săulești I, nr.topo. 184/7.

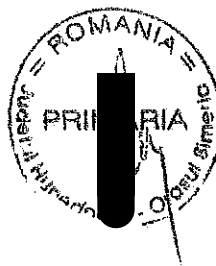
În momentul predării în teren a amplasamentului se va semna contractul încheiat între cele două părți. În cazul nesemnării de către una din părți a cotractului, prezentul proces verbal este considerat nul.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în două exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Orașul Simeria
Popa Marius Iulian
Cosma Cristina Ionela

Pop Beneamin

C.I.C.-2ex.



CU CONFORMITATE CU
ORIGINALUL
secretar al orașului SIMERIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
SIMERIA

HOTĂRÂREA NR. 28/2010

privind aprobarea cererilor și atribuirea terenurilor,
tinerilor care beneficiază de prevederile Legii nr.15/2003, republicată

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara;

Analizând nota de fundamentare a viceprimarului orașului Simeria, prin care se propune aprobarea cererilor și atribuirea terenurilor, tinerilor care beneficiază de prevederile Legii nr.15/2003, republicată;

Având în vedere raportul Compartimentului Cadastru din cadrul Direcției Tehnice a aparatului de specialitate a primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr.4335 din 27.04.2010, precum și avizul favorabil rezultat din raportul Comisiei Învățământ, Protecție Socială a Consiliului local al orașului Simeria;

În temeiul dispozițiilor art.5, din Legea nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, ale art.5, alin.1 din anexa la HG nr.896/2003, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și ale art.36, alin.2, lit.,c" și alin.9, art.45, alin.3 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Aprobă cererile pentru atribuirea terenurilor, tinerilor care beneficiază de prevederile Legii nr.15/2003, republicată, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Aprobă atribuirea terenurilor persoanelor nominalizate în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - Prezenta hotărâre se comunică Compartimentului Cadastru al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 29 aprilie 2010



PRESEDINTELE ȘEDINȚEI,
MAEREA IOAN

Contrasemnează,
SECRETAR
jr. Nicolae Adrian Todor

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria din data de 29 aprilie 2010 prin vot deschis, cu unanimitate de voturi.

TABEL NOMINAL

cuprinzând punctajul realizat de persoanele ale căror
dosare au fost selectate pentru atribuirea terenului
conform Legii nr. 15/2003

Nr. crt.	Numele și prenumele	Adresa	Punctajul obținut
1.	Depner Annemarie Lianne	Simeria, str. 1 Decembrie, bl. B, sc. 1, ap.9	24
2.	Spanior Nicolae	Simeria, P-ța Unirii, bl.18, sc.C, ap.31	22
3.	Haiduc Mihaela Claudia	Simeria, str. 1 Decembrie, bl.4, sc.B, ap.8	20
4.	Pop Beniamin	Simeria, str. M. Kogălniceanu, nr.2	18
5.	Conevici Alina Alexandra	Simeria, str. Cloșca, bl.10, sc.B, ap.36	18
6.	Seran Lidia	Simeria, str. I. Slavici,nr.13	11

Președintele ședinței
CONSILIER,
Mărean Ioan



Contrasemnează,
SECRETAR
jr. Nicolae Adrian Todor

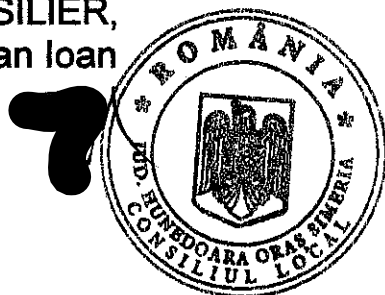


TABEL NOMINAL

cu persoanele propuse pentru atribuirea terenurilor conform
Legii nr. 15/2003, republicată, zona Săulești

Nr. crt.	Numele și prenumele	Suprafața (mp)	Parcela propusă pentru atribuire	Nr. topo	Nr. CF
1.	Depner Annemarie Lianne	295	49	184/43	131
2.	Haiduc Mihaela Claudia	302	11	184/5	131
3.	Seran Lidia	299	1	189/1	128
4.	Pop Beniamin	299	13	184/7	131
5.	Spanior Nicolae	293	27	184/21	131
6.	Conevici Alina Alexandra	297	15	184/9	131

Președintele ședinței
CONSILIER,
Măerean Ioan



Contrasemnează,
SECRETAR
jr. Nicolae Adrian Todor

ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
SIMERIA

HOTĂRÂREA NR. 33/2014
privind constatarea includerii în inventarul domeniului privat
al orașului Simeria a unor terenuri

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara;

Analizând nota de fundamentare prin care Primarul orașului Simeria constatarea includerii în inventarul domeniului privat al orașului Simeria unor terenuri;

Având în vedere raportul Biroului Cadastru, Registru Agricol al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 3.103 din 26.03.2014, precum și avizul favorabil rezultat din raportul Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria;

În temeiul dispozițiilor art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale art.36, alin.9, ale art.45 alin.3, art.121, alin.1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

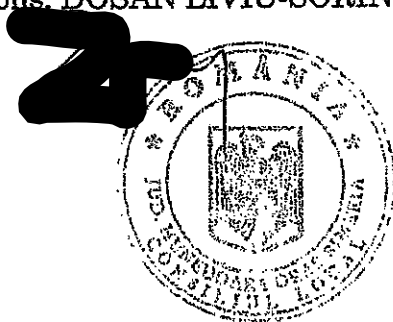
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Constată includerea în inventarul domeniului privat al orașului Simeria a unor terenuri situate în satul Săulești și în orașul Simeria, str. Sigismund Toduță, f.n., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Prezenta hotărâre se comunică Biroului Cadastru, Registru Agricol și Direcției Economice ale aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 31 martie 2014

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
cons. DOSAN LIVIU-SORIN



Contrasemnează,
SECRETAR
jr. Todor Nicolae-Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria din data de 31 martie 2014 prin vot deschis, cu 16 voturi „pentru”.

TABEL
cu identificarea parcelelor din proprietatea privată a oraşului Simeria

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. topo/Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă în intravilan
1.	128 Săuleşti I	189/1, cad 1973	299	curţi, construcţii
2.	128 Săuleşti I	189/2, cad 1974	564	gradină-arabil
3.	128 Săuleşti I	189/3, cad 1975	301	curţi, construcţii
4.	128 Săuleşti I	189/4, cad 1976	520	gradină-arabil
5.	128 Săuleşti I-60367	189/5, cad 1977	302	curţi, construcţii
6.	128 Săuleşti I	189/6, cad 1978	470	gradină-arabil
7.	128 Săuleşti I	189/7	1295	curţi, construcţii
8.	106/a Săuleşti I-63156	173/2/2/1	303	curţi, construcţii
9.	106/a Săuleşti I	173/2/2/2	626	gradină-arabil
10.	106/a Săuleşti I-60476	173/2/2/3, cad 60476	301	curţi, construcţii
11.	106/a Săuleşti I	173/2/2/4	710	gradină-arabil
12.	106/a Săuleşti I-60562	173/2/2/5 cad 60562	309	curţi, construcţii
13.	106/a Săuleşti I	173/2/2/6	712	gradină-arabil
14.	106/a Săuleşti I-1553N	173/2/2/7	307	curţi, construcţii
15.	106/a Săuleşti I	173/2/2/8	707	gradină-arabil
16.	106/a Săuleşti I-60515	173/2/2/9, cad 60515	302	curţi, construcţii
17.	106/a Săuleşti I	173/2/2/10	708	gradină-arabil
18.	106/a Săuleşti I	173/2/2/11	9800	curţi, construcţii
19.	131 Săuleşti I-62196	184/1, cad 1989	299	curţi, construcţii

20.	131 Săulești I	184/2	522	gradină-arabil
21.	131 Săulești I	184/3	301	curți, construcții
22.	131 Săulești I	184/4	560	gradină-arabil
23.	131 Săulești I- 62645	184/5	302	curți, construcții
24.	131 Săulești I	184/6	511	gradină-arabil
25.	131 Săulești I- 61136	184/7	299	curți, construcții
26.	131 Săulești I	184/8	229	gradină-arabil
27.	131 Săulești I- 62392	184/9, cad 1997	297	curți, construcții
28.	131 Săulești I	184/10	243	gradină-arabil
29.	131 Săulești I- 60357	184/11, cad 60357	300	curți, construcții
30.	131 Săulești I	184/12	329	gradină-arabil
31.	131 Săulești I- 1808N	184/13	300	curți, construcții
32.	131 Săulești I	184/14	380	gradină-arabil
33.	131 Săulești I- 60494	184/15, cad 60494	297	curți, construcții
34.	131 Săulești I	184/16	429	gradină-arabil
35.	131 Săulești I	184/17	297	curți, construcții
36.	131 Săulești I	184/18	480	gradină-arabil
37.	131 Săulești I- 63143	184/19, cad 63143	297	curți, construcții
38.	131 Săulești I	184/20	511	gradină-arabil
39.	131 Săulești I- 62814	184/21	293	curți, construcții
40.	131 Săulești I	184/22	165	gradină-arabil
41.	131 Săulești I	184/23	293	curți, construcții
42.	131 Săulești I	184/24	82	gradină-arabil
43.	131 Săulești I- 1826N	184/25	295	curți, construcții
44.	131 Săulești I	184/26	108	gradină-arabil
45.	131 Săulești I- 1824N	184/27	295	curți, construcții
46.	131 Săulești I	184/28	96	gradină-arabil
47.	131 Săulești I- 60817	184/29, cad 60817	293	curți, construcții

48.	131 Săulești I	184/30	82	gradină-arabil
49.	131 Săulești I- 62079	184/31, cad 2019	293	curți, construcții
50.	131 Săulești I	184/32	83	gradină-arabil
51.	131 Săulești I- 1806N	184/33	293	curți, construcții
52.	131 Săulești I	184/34	111	gradină-arabil
53.	131 Săulești I- 61720	184/35	288	curți, construcții
54.	131 Săulești I	184/36	139	gradină-arabil
55.	131 Săulești I- 1788N	184/37	298	curți, construcții
56.	131 Săulești I	184/38	245	gradină-arabil
57.	131 Săulești I- 60657	184/39	290	curți, construcții
58.	131 Săulești I	184/40	234	gradină-arabil
59.	131 Săulești I- 1741N	184/41	293	curți, construcții
60.	131 Săulești I	184/42	299	gradină-arabil
61.	131 Săulești I- 60473	184/43	295	curți, construcții
62.	131 Săulești I	184/44	373	gradină-arabil
63.	131 Săulești I- 62898	184/45	291	curți, construcții
64.	131 Săulești I	184/46	442	gradină-arabil
65.	131 Săulești I- 60325	184/47, cad 60325	293	curți, construcții
66.	131 Săulești I	184/48	469	gradină-arabil
67.	131 Săulești I- 60375	184/49, cad 2037	293	curți, construcții
68.	131 Săulești I	184/50	411	gradină-arabil
69.	131 Săulești I- 60229	184/51	291	curți, construcții
70.	131 Săulești I	184/52	351	gradină-arabil
71.	131 Săulești I- 60134	184/53	291	curți, construcții
72.	131 Săulești I	184/54	313	gradină-arabil
73.	131 Săulești I- 60136	184/55	291	curți, construcții

74.	131 Săulești I	184/56	281	gradină-arabil
75.	131 Săulești I- 63212	184/57	286	curți, construcții
76.	131 Săulești I	184/58	231	gradină-arabil
77.	131 Săulești I- 63399	184/59, cad 63399	291	curți, construcții
78.	131 Săulești I	184/60	215	gradină-arabil
79.	131 Săulești I- 62442	184/61, cad 62442	291	curți, construcții
80.	131 Săulești I	184/62	267	gradină-arabil
81.	131 Săulești I	184/62	3102	curți, construcții
82.	60571 Simeria, 1605 Biscaria	(512- 514)/4/27	370	curți, construcții

Președintele ședinței,
Dosan Liviu Sorin



Contrasemnează,
SECRETAR
jr. Nicolae Adrian Todor

ROMÂNIA



Județul Hunedoara
Primăria Orașului Simeria
Nr. 7670 din 03.08.2010

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 138 din 17.08.2010

În scopul: CASA - REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI FOSA SEPTICĂ

Ca urmare a Cererii adresate de POP BENEAMIN cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Simeria, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 2, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 7670 din 03.08.2010.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea satul Saulești, nr. f sau identificat prin extras de carte funciara și plan de amplasament (propunere de parcelare la documentația faza PUZ).

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 393 din 2006, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Simeria nr. 38 din 2006.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren atribuit tinerilor care beneficiază de prevederile Legii nr. 15/2003, privind construirea unei locuințe proprietate personală, înscris în CF nr. 61136 - conversie din CF nr. 131 Saulești, situat în intravilanul satului Saulești, zona rezidențială.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren, cu destinația Cc, situat în intravilanul satului Saulești, zona rezidențială, atribuit tinerilor care beneficiază de prevederile Legii nr. 15/2003, pentru construirea unei locuințe.

3. REGIMUL TEHNIC:

În această zonă se pot realiza locuințe proprietate particulară cu respectarea condițiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 38/2006;

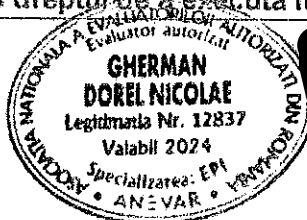
La întocmirea documentației se va avea în vedere:

- regimul de înălțime P + M : P + 1 + M nivele, (fără demisol);
- respectarea prevederilor Codului Civil;
- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este conform R.G.U.;
- Construcția se va amplasa în partea dreaptă a parcelei, (limitrof parcelei nr. 11) cu o retragere de 7 m de la frontul stradal

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
CASA - REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI FOSA SEPTICĂ

Suprafața pentru care se eliberează certificatul de urbanism este de 299 mp.

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:

AGENTIA LOCALA DE PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA STR.AUREL VLAICU, NR.25, DEVA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva 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 emitere 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 emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



Secretar,
Nicolae Adrian Todor

Arhitect-sef,
Nicolae Alin Matis

Achitat taxa de: 8 lei, conform Chitanței nr _____ din _____

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



ANEXA
La Certificatul de Urbanism nr. 138 din 17.08.2010

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, 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:

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
☐ P.U.D. ☐ P.U.Z

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa	☐ gaze naturale
☐ canalizare	☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
☒ agentia pentru protecția mediului

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

d.4) studii de specialitate:

- studiu geotehnic
- verificator proiecte

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale avizelor solicitate:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Arhitect-șef,

Nicolae Alin Matis



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

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,

Petru-Radu Paun-Jura

Secretar,

Nicolae Adrian Todor

Arhitect-șef,

Nicolae Alin Matis

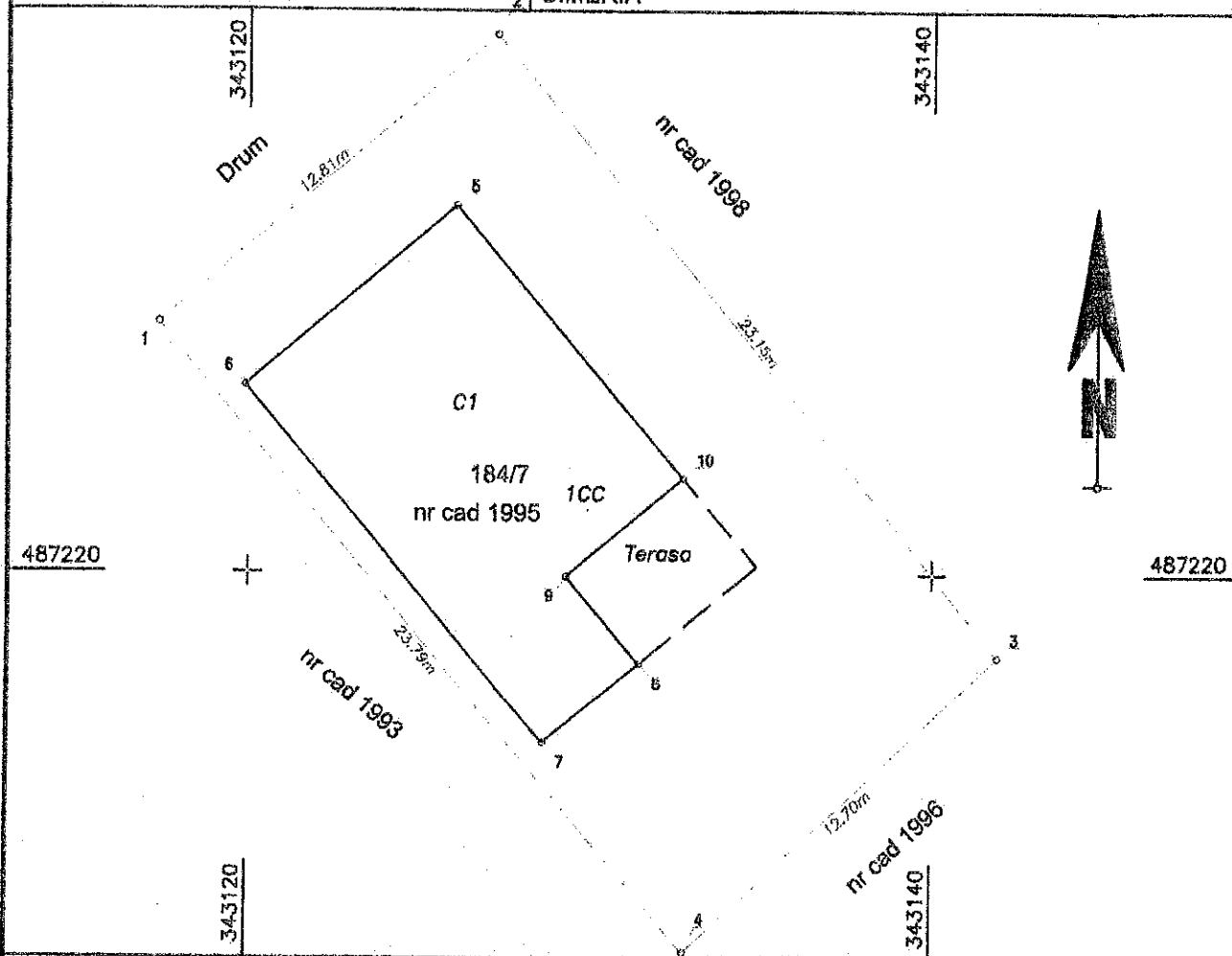
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.



Nr. cadastral	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa imobilului
61136	299	Loc. Sauleti , Nr. 206, Judetul Hunedoara .
Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
61136	SIMERIA	



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	299	
Total		299	

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	93.5	Casa de locuit P+M. Anul construirii: 2013. Suprafata desfasurata: 176 mp
	Total	93.5	

Executant: Tere Razvan Norocel Aut. Seria RO-HD-F, Nr. 0002 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Norocel Date: 2024.07.26 11:48:23 +03'00' Semnatura Data: 01.07.2024		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara GHERMAN DOREL NICOLAE Legitimatie Nr. 12837 Valabil 2024 Monica Neag Date: 2024.07.26 09:39:05 +03'00' natura
--	--	---

Județul Hunedoara
Teritoriul administrativ: Simeria
Cad. SURUTA:
Nr. Cadastral:

PLAN DE SITUATIE
Intravilan
Scara 1:200

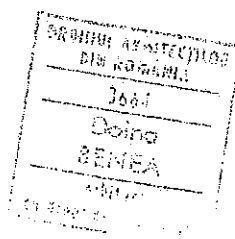
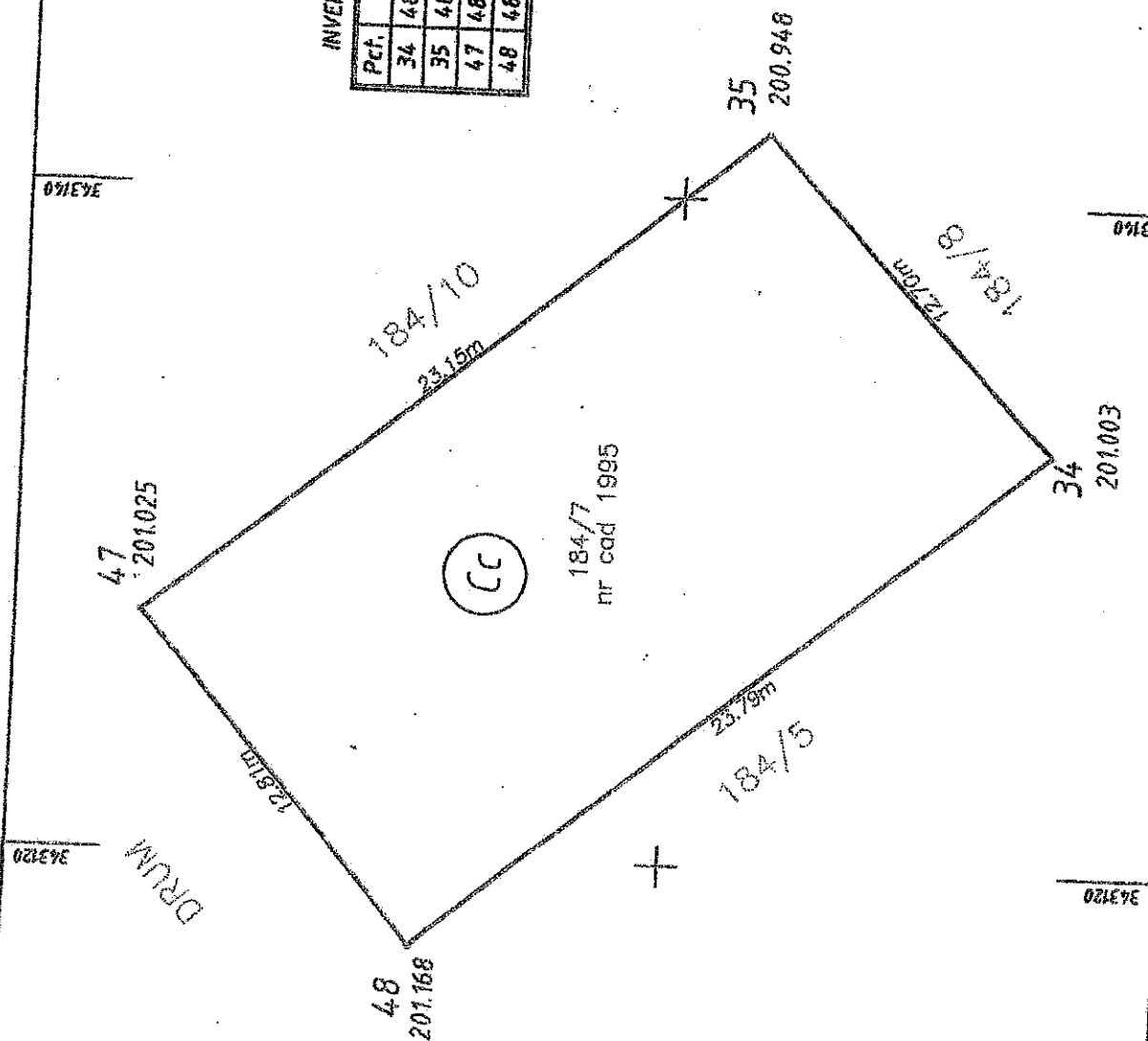
Teritoriul administrativ: Simeria
Adresa bunului imobil: SAULESTI
Județul Hunedoara



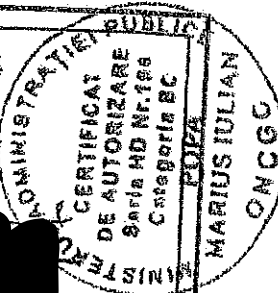
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
34	487208.952	343132.668
35	487217.608	343141.966
47	487235.409	343127.164
48	487227.164	343117.357

S = 299.239 mp



Ministerul Infr. Publice



ORASUL SIMERIA

Financiar - Contabilitate

FISA MIJLOCULUI FIX la data 21.03.2025		Grupa
Nr. inventar	3636	
Nr. doc. provenienta/Data doc. provenienta	9976609/06.08.2021	Cod de clasificare 8.8
Valoare	41.850,00	Data dării în folosință 06.08.2021
Amortizare lunară	0,00	
Denumirea mijlocului fix	Saulesti, Legea nr.15, CF 61136, Nr.topo. 184/7, cad.1995, - 299 mp	Durata normală de funcționare Ani: 0
Domeniu PUBLIC		Luni: 0
Accesorii	HCL nr.33/2014; HCL nr.45/2012; Raport de evaluare Teren ,P.V. predare-primire nr.intrare 13526/07,10,2024	Data amortizării complete
		Amortizare Cumulată
		Amortizare Ramasă
		Cota

Data	Numarul	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Gestiuni/Angajati/locatii		Debit	Credit	Sold
			Debit	Credit			
06.08.2021	9976609	Intrare - I, Nr.Inv.3636, Saulesti, Legea nr.15, CF 61136, Nr.topo. 184/7, cad.1995, - 299 mp	56 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT	0	2110100	1040101	0,00
21.03.2025	26/2024	Crestere - C, Nr.Inv.3636, Saulesti, Legea nr.15, CF 61136, Nr.topo. 184/7, cad.1995, - 299 mp	56 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT	0	2110100	1050100	41.850,00
				0	41.850,00	41.850,00	