

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.44/2021

privind aprobarea cumpărării unui teren intravilan în suprafață de 5.019 m² situat în satul Pui, înscris în CF66376 Pui, număr cadastral 66376, în vederea amplasării obiectivului de investiții „CONSTRUIRE SEDIU PRIMĂRIE ÎN COMUNA PUI, JUDEȚUL HUNEDOARA”

Consiliul Local al Comunei Pui, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 21.09.2021,

având în vedere:

1.proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.53/44/15.09.2021 și referatul de aprobare nr.52/44/15.09.2021, întocmite de primarul comunei cu privire la aprobarea cumpărării unui teren intravilan în suprafață de 5.019 m² situat în satul Pui, înscris în CF66376 Pui, număr cadastral 66376, în vederea amplasării obiectivului de investiții „CONSTRUIRE SEDIU PRIMĂRIE ÎN COMUNA PUI, JUDEȚUL HUNEDOARA”,

2.raportul compartimentului de resort pentru proiectul de hotărâre, înregistrat sub nr.54/43/16.09.2021,

în baza avizelor comisiei pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă, familie și protecție socială, protecția mediului și turism, administrarea serviciilor publice furnizate, comisiei juridică, învățământ, culte și disciplină și comisiei pentru activități social-culturale, sănătate și activități sportive, ale consiliului local, nr.55/76/21.09.2021, 55/77/21.09.2021 și 55/78/21.09.2021, întrunite în ședință în data de 21.09.2021,

urmare raportului de evaluare înregistrat la Primăria Pui sub nr.2958/1/14.09.2021, întocmit de Herbei Roxana-Claudia, expert evaluator proprietăți imobiliare, pentru imobilul-teren în suprafață de 5.019 m², situat în intravilanul satului Pui, categoria de folosință ”curți construcții”, înscris în CF nr.66376 Pui, cu numărul cadastral 66376, proprietatea domnului Szoboszlay Miklos;

Ținând cont de prevederile:

-art.863 lit.a) și art.1650-1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.84 alin. (5), art.87 alin. (5), art. 139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) 197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

hotărăște:

Art.1. – Se însușește raportul de evaluare înregistrat la Primăria Pui sub nr.2958/1/14.09.2021, pentru imobilul-teren în suprafață de 5.019 m², situat în intravilanul satului Pui, proprietatea proprietatea domnului Szoboszlay Miklos, întocmit de Herbei Roxana-Claudia, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă cumpărarea imobilului-teren extravilan, prevăzut la articolul 1, teren în suprafață de 5.019 m², categoria de folosință ”curți construcții”, înscris în CF nr.66376 Pui, cu numărul cadastral 66376, în vederea amplasării obiectivului de investiții „CONSTRUIRE SEDIU PRIMĂRIE ÎN COMUNA PUI, JUDEȚUL HUNEDOARA”.

Art.3. –(1) Prețul de cumpărare a terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși suma de 197.789 lei(40.152 euro, la data de 28.06.2021, data de referință a evaluării), stabilită conform raportului de evaluare de la articolul 1.

(2)Comisia de negociere care va negocia prețul de cumpărare al terenului prevăzut la alineatul 1 va fi numită prin dispoziția primarului.

Art.4.- Suma aferentă cumpărării imobilului-teren se suportă din bugetul local al comunei, Capitolul 70 „Locuințe, servicii și dezvoltare publică”.

Art.5.-Terenul care face obiectul prezentei hotărâri se va înregistra în evidențele comunei Pui ca imobil aparținând domeniului public la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6.-Se mandatează domnul Stoica Victor-Tiberiu, Primarul Comunei Pui, să încheie contractul de vânzare la prețul negociat de comisia prevăzută la articolul 3 alin.(2).

Art.7. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. – Prezenta hotărâre se comunică: Primarului Comunei Pui, Prefectului Județului Hunedoara, persoanelor prevăzute la articolul 3 alin.(2) și biroului financiar-contabil.

**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

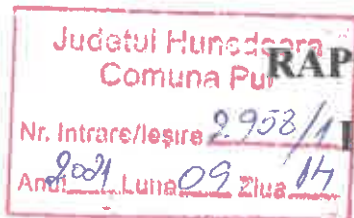


Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș



Pui, 21.09.2021

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:10; Voturi împotriva:0; Abțineri:3.



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

Nr. 1864/28.06.2021

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA COMUNEI PUI
	Adresa	▪ Localitate: PUI ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA COMUNEI PUI
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN: St = 5.019 mp Categorie de folosinta – CURTI CONSTRUCTII
	Proprietar	SZOBOSZLAY MIKLOS
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PUI, Județul HUNEDOARA ▪ CF 66376

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN INTRAVILAN	197.789 LEI (40.152 EURO)
	8 euro/mp
	39,41 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	28.06.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9260 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Neutilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto: da Feroviar: da. Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Comuna. <p>In zona se afla</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea de transport in comun in apropiere. Unitati comerciale in apropiere: magazine. Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). Unitati medicale: cabinete medicale individuale. Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> Rețea urbana de energie electrica: existenta Rețea urbana de apa: existenta Rețea urbana de telefonie: existenta Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orasului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	<p>Proprietate compusa din:</p> <p>TEREN INTRAVILAN:</p> <p>St = 5.019 mp</p> <p>Categorie de folosinta – CURTI CONSTRUCTII</p>
	DESCRIERE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> Terenul are o forma partial regulata. Terenul este partial imprejmuit. Terenul are acces la toate utilitatile comunei. Accesul la teren se face pe un drum neasfaltat. Terenul se afla in zona rezidentiala cu blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+2.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		<ul style="list-style-type: none"> Utilități suficiente. Imobilul are acces la rețeaua energie electrica.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața proprietăților imobiliare tip teren intravilan.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona in stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru constructii. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE <p>REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.</p>

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	<ul style="list-style-type: none"> ➢ SEV 100 – Cadru general ➢ SEV 101 – Termenii de referință a evaluării (IVS 101) ➢ SEV 103 – Raportare ➢ SEV 230 – Drepturi asupra asupra proprietății imobiliare (IVS 410) ➢ Glosar 2020 ▪ Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2013, în interpretarea ANEVAR

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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 sa fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	5,019	5,900	6,100	1,000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5.00	4.00	7.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.00	4.00	7.00
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		5.00	4.00	7.00
Localizare		similar	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea corectiei (%)		0%	20%	20%
Pret corectat		5.00	4.80	8.40
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea corectiei (%)		10%	20%	20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1	1	2
Pret corectat		5.50	5.76	10.08
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (eur/mp)		1.50	1.50	1.50
Pret corectat		7.00	7.26	11.58
Utilitati	toate	en. El.	en. El.	en. El.
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret corectat		8.00	8.26	12.58
Suprafata	5,019	5,900	6,100	1,000
Corectie procentuala		0%	0%	-30%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	-3.77
Pret corectat		8.00	8.26	8.81
Total corectie bruta		3.00	4.26	9.35
Curs euro	4.9260			
Valoarea estimata	rotund	8.00	EUR/mp	
		40,152 €	197,789 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN INTRAVILAN	197.789 LEI (40.152 EURO) 8 euro/mp 39,41 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



15. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

- VALOAREA DE PIAȚĂ
- Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

- COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadekvare.

a) Abordarea prin cost - construcții

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii curente cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea deprecierea cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea deprecierea la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Catalogelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativ pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei in prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazata pe durata de viata economica.

Principalele tipuri de depreciere pentru aceasta metoda sunt:

- **Uzura fizica:** care are doua componente - uzura fizica reala si uzura fizica recuperabila.
- **Neadekvarea functionala** - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalatiilor si echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare (modificarea cererii, conditii de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piata – constructii si teren

Abordarea prin piata își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Se aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplica asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizeaza astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustarile sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitara.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit – construcții și teren

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piața și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este

responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
13. Datorită faptului că ne aflăm într-o perioadă de pandemie iar interdicțiile de a ieși din casa sunt destul de dese, oamenii doresc foarte mult să se mute la casa cu curte astfel ca prețurile la apartamente au scăzut destul de mult deoarece sunt mult mai multe oferte pe piața decât cereri pentru apartamente.

15.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

16. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare 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.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. 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.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
	197.789 LEI (40.152 EURO)
TEREN INTRAVILAN	8 euro/mp 39,41 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

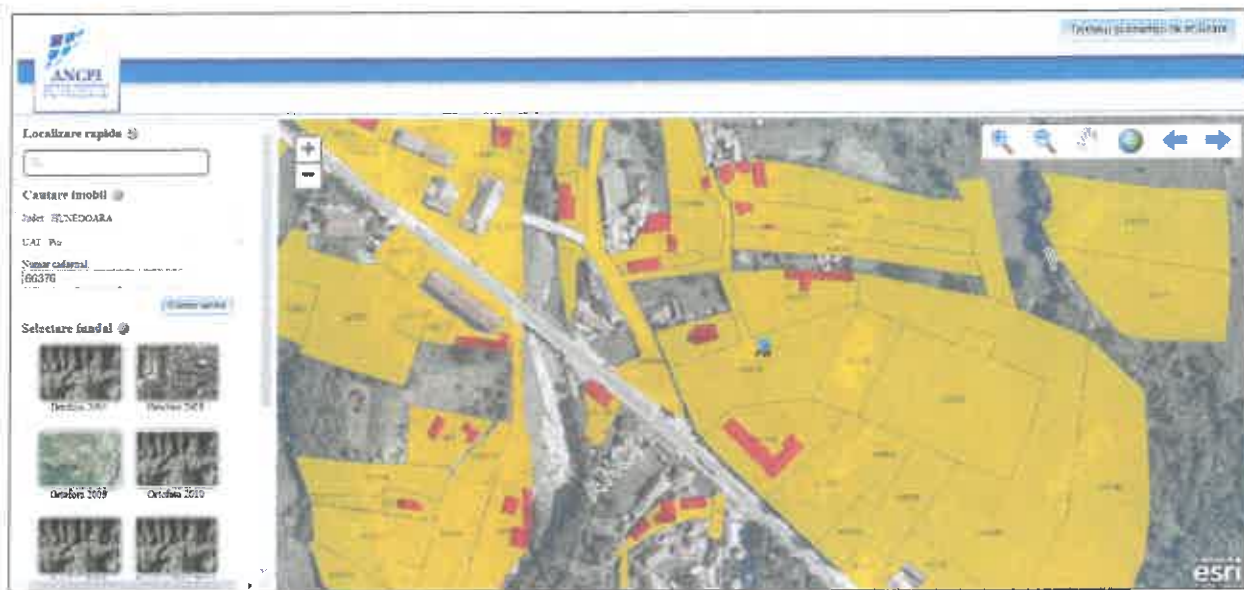
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA 1

<https://homezz.ro/teren-5900-mp-in-pui-id-rh-9300-property-1263483.html>

The screenshot shows a real estate listing on the homeZZ.ro website. The title is "Teren 5900 mp. in Pui - ID : RH-9300-property". The price is listed as "5 EUR" with the ID "1263483". The listing includes several photos of the plot, which is a large, open field with a road nearby. The agent's name is "Real Investments" with a phone number "0744555443". There are buttons for "TRIMITE MESAJ", "ADAGĂ LA FAVORITE", and "SOLICITĂ VIZIUNARĂ".

Zona	Central	Suprafață teren	5900 m ²
Clasificare teren	Intravilan		

Vand teren in Hunedoara, Comuna Pui - in apropiere de Petrosani, langa drumul european E77, teren in suprafata de 5.900 mp, terenul este intravilan.

Pret : 5 euro/mp.
ID : RH-9300-property

The map view shows the property location in Pui, Hunedoara. A large red circle highlights the plot area. The map includes a road network and a river. The agent's name "Real Investments" and phone number "0744555443" are visible on the right side of the map.



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-rusor-com-pui-IDm6ol.html#5487ba868b>

Teren intravilan Rusor com Pui

Hunedoara (judet), Rusor



Vrei un credit ipotecar? **21 500 €**
4 €/m²

Marius
0767 506 730

Online Services S.R.L. / Storia Imobiliare

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

21 500 € 6 100 m² Hunedoara (judet), Rusor

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **6 100 m²**


Kiwi Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

Teren intravilan 6100 ară in satul Rusor comuna pui judetul Hunedoara .
Utilități apa,curent pt mai multe detalii sunati la Nr de tel .

21 500 € 6 100 m² Hunedoara (judet), Rusor

Harta



Harta Sateit

Google



COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-IDmYJi.html#5487ba868b>

Teren de vânzare

Hunedoara (judet), Rusor



7 €
0 €/m²

Georgiana
0733 069 147

Prin intermediul de încredere, implicându-se în procesul de vânzare, asigurăm că achiziția este sigură și că toate documentele necesare sunt în regulă.

De la 500 € pe lună, cu rate fixe și dobândă mică. Creditul este garantat de către banca noastră.

Salveaza la Favorite

7 € 1 000 m² Hunedoara (judet), Rusor



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

KW Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt


Teren de vânzare
Intravilan, pentru casă
Situat în sat Rusor, comuna Pui
Mai multe detalii la telefon

7 € 1 000 m² Hunedoara (judet), Rusor

Harta

Arată zona în care se află terenul pentru vânzare în contextul zonei învecinate.

Hartă Satelit



Google

Mapa hartă 2024 - Vânzare de teren - Raportul de evaluare



POZE IMOBIL





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66376 Pui

Nr. cerere	10048
Ziua	15
Luna	04
Anul	2021

Cod unic
100303169728



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pui, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	66376	5.019	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta	
10048 / 15/04/2021		
Act Notarial nr. 572, din 14/04/2021 emis de Vasii MIHAELA-CAMELIA;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 66376 a imobilului cu numarul cadastral 66376 / UAT Pui, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60551 inregistrat in cartea funciara 60551;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu parcelare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SZOBOSZLAY MIKLÓS	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

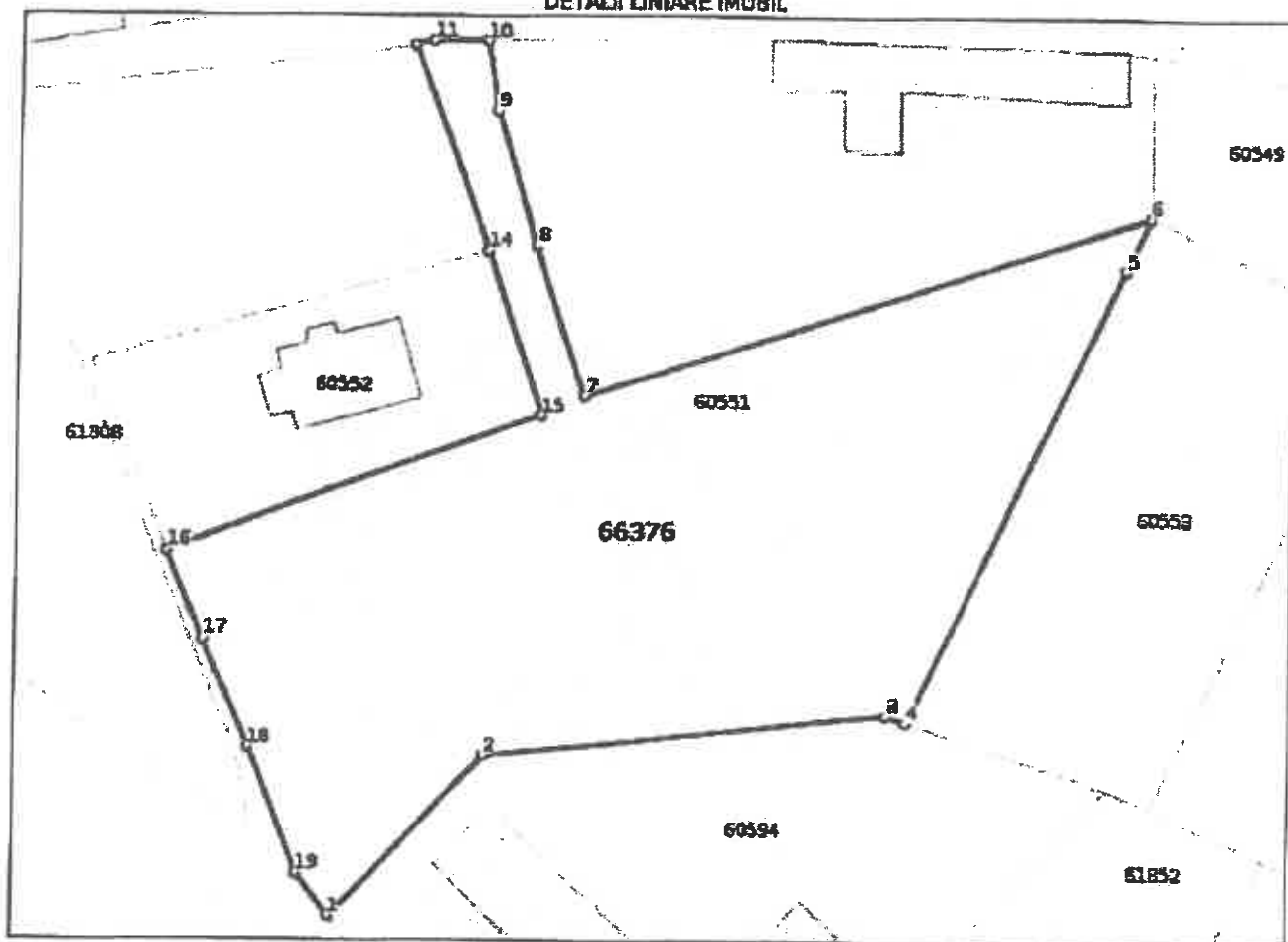
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
66376	5.019	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoria folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	5.019	.	.	.	TEREN IMPREJMUIT PARTIAL

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment m (m)
1	2	27.536
2	3	50.397
3	4	2.55
4	5	62.268
5	6	7.192
6	7	73.734

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungimea segment (m)
7	8	19.844
8	9	17.64
9	10	9.003
10	11	6.668
11	12	2.432
12	13	0.283
13	14	27.418
14	15	21.61
15	16	49.467
16	17	11.965
17	18	14.765
18	19	16.691
19	1	6.783

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecția 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.207374/14-04-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
21-04-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ADRIAN IGNA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Președinte de ședință
Crăciunescu Doinel



Contrasemnarea
Secretar general
Camelia-Simona Becus

(Handwritten signature in blue ink)

Pui, 21.09.2021

Vot deschis; Nr. consilieri în funcție: 13; Nr. consilieri prezenți: 13; Voturi pentru: 10; Voturi împotriva: 0; Abțineri: 3