ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.91/2023

Privind aprobarea vânzării fără licitație publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localității Nandru, nr.83 B având categoria de folosință curți construcții, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafață totală de7811 mp.,în CF 61855, în suprafață totală de 1506 mp, și în CF nr.61853 în suprafață totală de 319 mp, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre Nr.41/94/08.08.2023 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul – Daniel, și Referatul de aprobare nr.42/94/08.08.2023, privind aprobarea vânzării fără licitație publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localității Nandru, nr.83 B având categoria de folosință curți construcții, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafață totală de7811 mp.,în CF 61855, în suprafață totală de 1506 mp, și în CF nr. 61853 în suprafață totală de 319 mp, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Cererea înregistrată cu nr.1579/30.06.2023 depusă de domnul Goangă Nicolae Florin, reprezentant al Schitului Sfîntul Ierarh Nectarie din localitatea Nandru nr.83B, prin care solicită aprobarea vânzării fără licitație publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localității Nandru, nr.83 B având categoria de folosință curți construcții unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafață totală de7811 mp.,în CF 61855, în suprafață totală de 1506 mp, și în CF nr. 61853 în suprafață totală de 319 mp, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

HCL nr.45/2013 privind atribuirea în folosință gratuită a unui teren în suprafață de 7000 mp. înscris în C.F. nr.61362 către Episcopia Devei și Hunedoarei în vederea construirii unei clădiri, Lăcaș de cult situat în localitatea Nandru, comuna Pestișu Mic.

HCL nr.35/2017 privind darea în folosință gratuită a unui teren situat în localitatea Nandru, comuna Pestișu Mic în suprafață de 319 mp. înscris în C.F. nr.61853 către Episcopia Ortodoxă Română a Devei și Hunedoarei Schitul „Sf. Ierarh Nectarie„ în vederea construirii unui turn-clopotniță.

HCL nr.36/2017 privind darea în folosință gratuită a unui teren situat în localitatea Nandru, comuna Pestișu Mic în suprafață de 1506 mp. înscris în C.F. nr.61855 către Episcopia Ortodoxă Română a Devei și Hunedoarei Schitul Sf. Ierarh Nectarie în vederea construirii unor chilii și construirea unei Biserici din lemn.

Raportul de specialitate înregistrat la nr.4/96/08.08.2023, al compartimentului registru agricol și Fond Funciar.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Pestișu Mic nr.20/2023 privind aprobarea rezultatului inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale Comunei Pestișu Mic la data de 31 decembrie 2022.

Avizul favorabil nr.43/94/31.08.2023 al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială buget, finanțe, administrarea domeniului public si privat al comunei, servicii și comerț din cadrul Consiliului local al comunei Pestișu Mic .

În baza:

Extrasul de Carte Funciară nr. 61362 a imobilului teren având nr. cadastral 61362 ;

Raportul de evaluare nr.213/19.07.2023 pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 7811 mp. întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1873/08.08.2023;

Extrasul de Carte Funciară nr. 61853 a imobilului teren având nr. cadastral 61853 ;

Raportul de evaluare nr.214/19.07.2023 pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 319 mp. întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1874/08.08.2023;

Extrasul de Carte Funciară nr. 61855 a imobilului teren având nr. cadastral 61855 ;

Raportul de evaluare nr.215/19.07.2023 pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință fâneață, în suprafață totală de 1506 mp. întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1875/08.08.2023;

În conformitate cu:

Prevederile art.1650, din Legea nr.287/2009 republicată privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;

Prevederile art.108 lit.e), art.354, art.355 și art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.6 din Legea fondului funciar nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(1), alin. (2) lit.c) completat cu prevederile alin.(6) lit.b), alin, (14) precum și prevederile art.139 alin.(1), alin.(3) lit. g) și prevederile art.196, alin.(1), lit. a) din OUG nr.57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1.– Se aprobă vânzarea fără licitație publică către Episcopia Ortodoxă Română a Devei și Hunedoarei, prin reprezentant al Schitului Sfântul Ierarh Nectarie din localitatea Nandru nr.83 B, domnul, Goangă Nicolae Florin a unor imobile terenuri situate în intravilanul localității Nandru, nr.83 B având categoria de folosință curți construcții, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie,, înscrise în CF nr. 61362, în suprafață totală de 7811 mp.,în CF 61855, în suprafață totală de 1506 mp, și în CF nr. 61853 în suprafață totală de 319 mp, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, identificate în ***Anexa nr.1***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

Art.2 –Se însușeste **Raportul de evaluare** nr.213/19.07.2023 întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1873/08.08.2023 **și prețul de vânzare** este **154.427** lei respectiv 31.244 euro, al terenului pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de **7811** mp. conform ***Anexei nr.2***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

Art.3 – Se însușeste **Raportul de evaluare** nr.214/19.07.2023 întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1874/08.08.2023 **și prețul de vânzare** este **5.701** lei respectiv 1.153 euro, al terenului pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de **319** mp. conform ***Anexei nr.3***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

Art.4 – Se însușeste **Raportul de evaluare** nr.215/19.07.2023 întocmit de GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1875/08.08.2023 **și prețul de vânzare este 30.181** lei respectiv 6.106 euro, al terenului pentru proprietate imobiliară de tip teren intravilan, având categoria de folosință fâneață, în suprafață totală de **1506** mp. conform ***Anexei nr.4***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

Art.5. (1) În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi notificată Episcopia Ortodoxă Română a Devei şi Hunedoarei, prin reprezentant al Schitului Sfântul Ierarh Nectarie din localitatea Nandru nr.83 B, domnul, Goangă Nicolae Florin pentru exprimarea opţiunii de cumpărare. Opţiunea poate fi depusă la Primăria Comunei Pestişu Mic în termen de 15 zile de la data primirii notificării.

(2) Cumpărătorul va achita integral preţul de vânzare al terenului .

(3) Predarea -primirea imobilelor terenuri situate în intravilanul localităţii Nandru, nr.83 B se face prin Proces-verbal în termen de 30 de zile de la plata preţului la casieria Primăriei Comunei Pestişu Mic.

Art.6. -Se împuterniceşte Primarul comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, domnul Dobruţchi Saul – Daniel, să semneze la Notariat actul autentic de vânzare- cumpărare.

Art.7.Cheltuielile efectuate cu perfectarea actelor notariale, vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.8.-După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se vor elimina din inventarul domeniului privat al comunei Pestişu Mic, poziţiile corespunzătoare terenurilor prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.9. – Prezenta hotărâre poate fi atacată în instanţă, conform procedurilor şi termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, republicată, cu modificările şi completările ulterioare .

Art.10.- Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara, Primarului comunei Pestişu Mic, Episcopiei Ortodoxă Română a Devei şi Hunedoarei, reprezentantul Schitului Sfântul Ierarh Nectarie, domnul, Goangă Nicolae Florin şi se aduce la cunoştiinţă publică prin afişare la locurile stabilite şi se publică pe pagina de internet a instituţiei: http://primariapestisumic.ro/.

Pestişu Mic, 31 august 2023

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abţineri „0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1 la
HCL NR.91/2023

Identificarea imobilelor terenuri aflate în domeniul privat al comunei Pestișu Mic propuse spre vânzare fără licitație publică situate în intravilanul localității Nandru

Nr. crt.	Identificare teren	Amplasament teren	Suprafața teren (mp)	Valoare de piață opinată, conform Raportului de evaluare (lei)
1.	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în CF 61362, având nr. cadastral 61362	Comuna Pestișu Mic, sat Nandru, nr. 83 B, județ Hunedoara	7811 mp	154.427 lei
2.	Teren intravilan, categoria de folosință fâneață, înscris în CF 61855, având nr. cadastral 61855	Comuna Pestișu Mic, sat Nandru, județ Hunedoara	1506 mp	30.181 lei
3.	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în CF 61853, având nr. cadastral 61853	Comuna Pestișu Mic, sat Nandru, județ Hunedoara	319 mp	5.701 lei

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria - Maria

Consilieri prezenți „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abțineri „0„

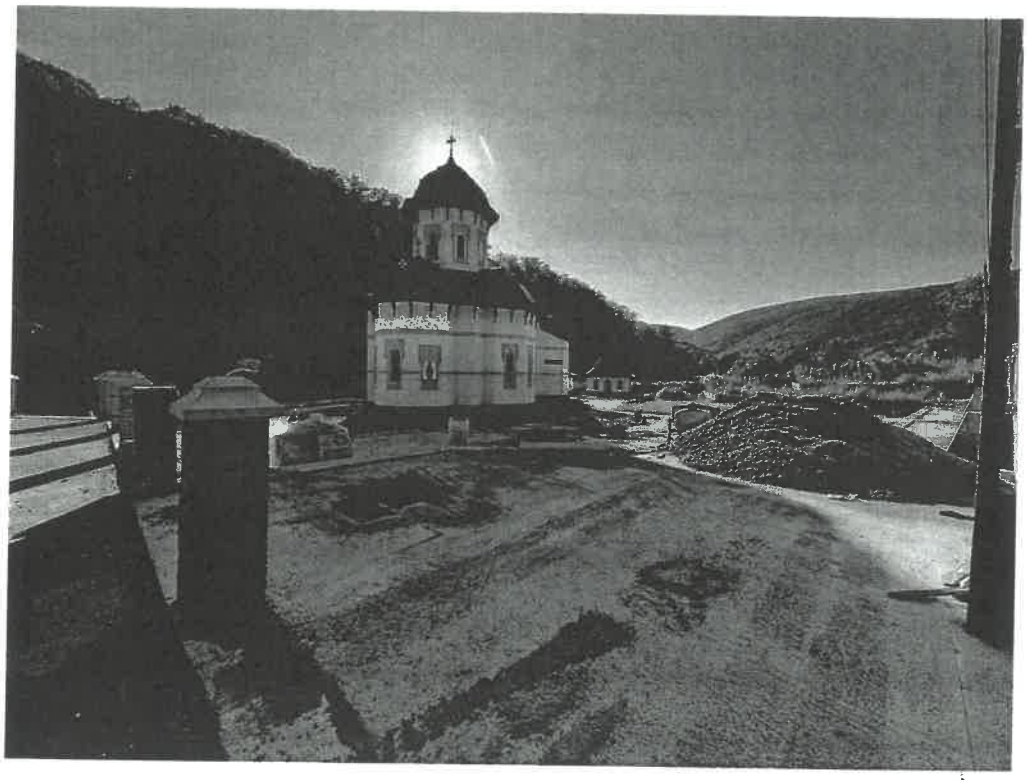
GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
GAMA EVAL INVEST

Nr. raport 213, data 19.07.2023

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 91/2023

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN 7.811 MP

Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara



Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
SUSAN OVIDIU IOAN

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

HUNEDOARA * 1 * GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMANIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNE
CASA VALERIA MARIA

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. CERTIFICARE 4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR) 5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI 5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII 5
3.5 MONEDA EVALUĂRII 6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII 6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) 6
3.8 DATA EVALUĂRII 6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA 7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT 9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI 9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 10
4. PREZENTAREA DATELOR 11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE 11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE 13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT 14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT 14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE 14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII 15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE 15
5.3 ANALIZA CERERII 16
5.4 ANALIZA OFERTEI 17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI 17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 20
7.1 Estimarea valorii terenului 20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII 24
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII 24
9. ANEXE 25

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 7.811 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Nandru, nr. 83B, Județul Hunedoara

Data inspecției: 14.07.2023

Data evaluării: 14.07.2023

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 61362 Pestișu Mic, nr. cadastral 61362.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (14.07.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9426 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață – metoda comparației, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 7.811 mp – 154.427 lei, respectiv 31.244 euro

Întocmit: Gherman Alexandru Alin,
Membru titular ANEVAR
14.07.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 7.811 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 61362 Pestișu Mic certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării
Gherman Alexandru Alin, Membru titular ANEVAR
14.07.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Gherman Alexandru Alin, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19284. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR)

Clientul PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, deținute de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, respectiv teren intravilan în suprafață de 7.811 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 61362, CF nr. 61362 Pestișu Mic.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare respectiv PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință curți construcții, având o suprafață totală de 7.811 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, județul Hunedoara, având număr cadastral 61362, întabulat în Cartea funciară nr. 61362 a localității Pestișu Mic, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență

scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă ,"*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*"(*Codul Civil Român, art.555(1)*).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 61362 Pestișu Mic.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro si în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9426 lei, valabil pentru data de 14.07.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării, respectiv teren intravilan.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*".

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 14.07.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 14.07.2023.

3.9 NATURA ŞI AMPLOAREA ACTIVITĂŢILOR EVALUATORULUI ŞI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate şi tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piaţă.

Inspecţia proprietăţii a avut loc în data de 14.07.2023 şi a fost realizată de către evaluatorul Şendroni Mihai în prezenţa reprezentantului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată şi au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral, cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI, dar şi prin adresa poştală. Locaţia indicată şi limitele proprietăţii precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuţiile sale acest lucru. La momentul inspecţiei terenul intravilan era parţial împrejmuit cu gard şi a fost considerat limitele proprietăţii subiect. Termenii de referinţă ai evaluării au fost stabiliţi împreună cu clientul şi au fost menţionaţi în scris.

În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, în vederea documentării şi colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 61362 Pestişu Mic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecţia proprietăţii şi zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieţei locale specifice, inclusiv identificarea şi inspecţia proprietăţilor comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanţi ai proprietarului, discuţii telefonice cu persoane fizice şi juridice - vânzători ai unor proprietăţi imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanţii clientului privind corespondenţa scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecţiei conform fotografiilor anexate) şi s-a investigat corespondenţa între amplasarea imobilului şi situaţia sa scriptică şi fizică, nefiind identificate neconcordanţe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecţiei terenul intravilan este folosit.

3.10 NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informaţiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informaţii din Extrasul de Carte Funciară;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2022;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) şi care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informaţii existente pe site-urile de profil;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părţile implicate în tranzacţii/oferte;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piaţă determinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzacţionabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmaţiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport şi considerate parte integrantă. Orice diferenţă între scriptic şi faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privinţa corectitudinii informaţiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile de zonare, urbanism şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

- Pe terenul supus evaluării există construcții intabulate și neintabulate care se află în proprietatea Episcopia Ortodoxă Română a Devei și Hunedoarei (Schitul Sf. Nectarie) care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel că valoarea de piață estimată de către evaluator la solicitarea clientului este dată doar pentru terenul intravilan în suprafață totală de 7.811 mp înscris în CF nr. 61362 Pestișu Mic.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval

de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)"
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)".

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare si infoemare (IVS 102)",

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)"

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 "Tipuri ale valorii" (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare"
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)",
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile",
- SEV 400 – „Verificarea evaluării"

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune si, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop" (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Comuna Pestișu Mic și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

***COMUNA PESTIȘU MIC** este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Almașu Mic, Ciulpăz, Cutin, Dumbrava, Josani, Mănerău, Nandru, Pestișu Mic (reședința) și Valea Nandrului. Pe teritoriul comunei Peştişu Mic, s-au descoperit unele urme ale unor aşezări străvechi, din care ca zone necesar a fi protejate din punct de vedere arheologic sunt la Nandru - Peştera curată şi Peştera spurcată, unde s-au descoperit unelte din silex şi cuartit, atribuite culturii paleoliticului superior şi straturi de locuire din prima epocă a pietrei. A doua epocă a pietrei e reprezentată prin descoperiri de obiecte, în special ceramică aparţinând culturii Criş şi Coţofeni. În hotarul "sub coasta dealului" din Almaşul Mic pe locul zis "Râpa" se cunosc urme romane, iar dincolo de pârâu urme din comuna primitivă.*

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Pestișu Mic se ridică la 1.207 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.290 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,11%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 2,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,39%), dar există și minorități de penticostali (3,31%) și romano-catolici (1,66%). Pentru 2,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Relieful comunei Pestişu Mic este variat, comuna specific de munte, fiind înconjurată de dealuri şi cu o mică suprafaţă de şes pe valea Petacului. Media precipitaţiilor anuale de 700 mm, numărul anual de zile cu precipitaţii 0.1 mm este de 130 - 140 zile, al celor cu ninsoare de 25 - 30 zile, iar al celor cu strat de zăpadă de 60 - 80 zile. Clima în general întruneşte caracteristicile zonei montane, cu cele 4 anotimpuri, are caracter temperat continental cu specific submontan.

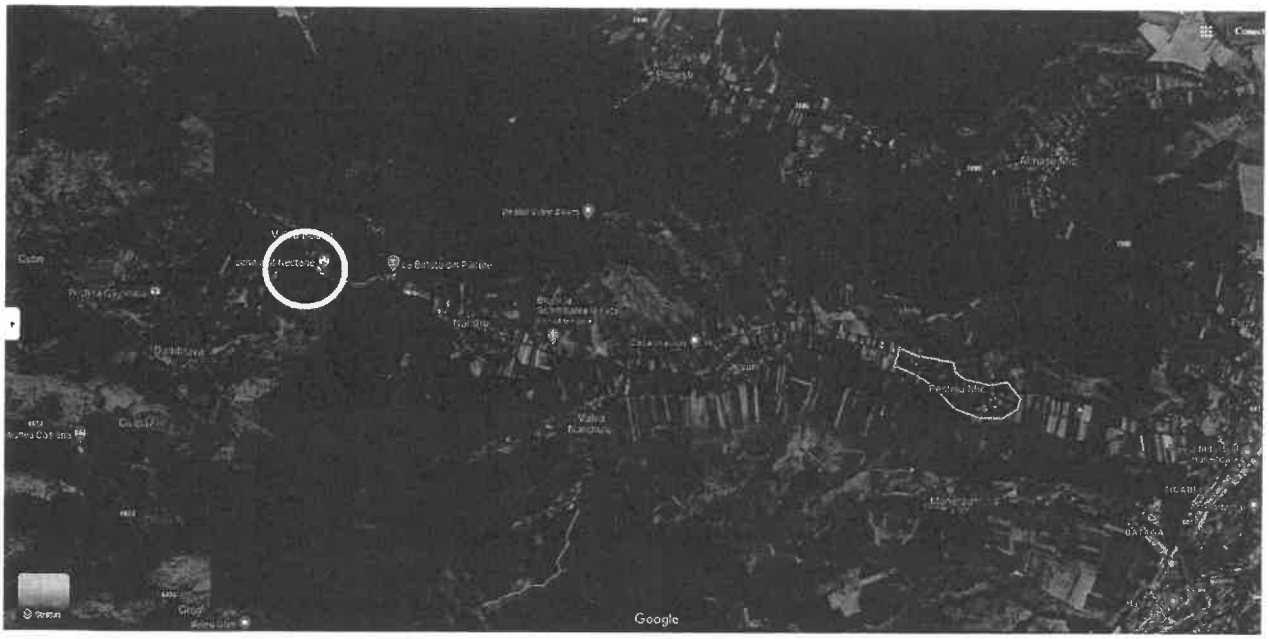
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puţin adânci, lipsite de apă. În general stratificaţia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestişu Mic se încadrează în zona F de intensitate macroseismica.

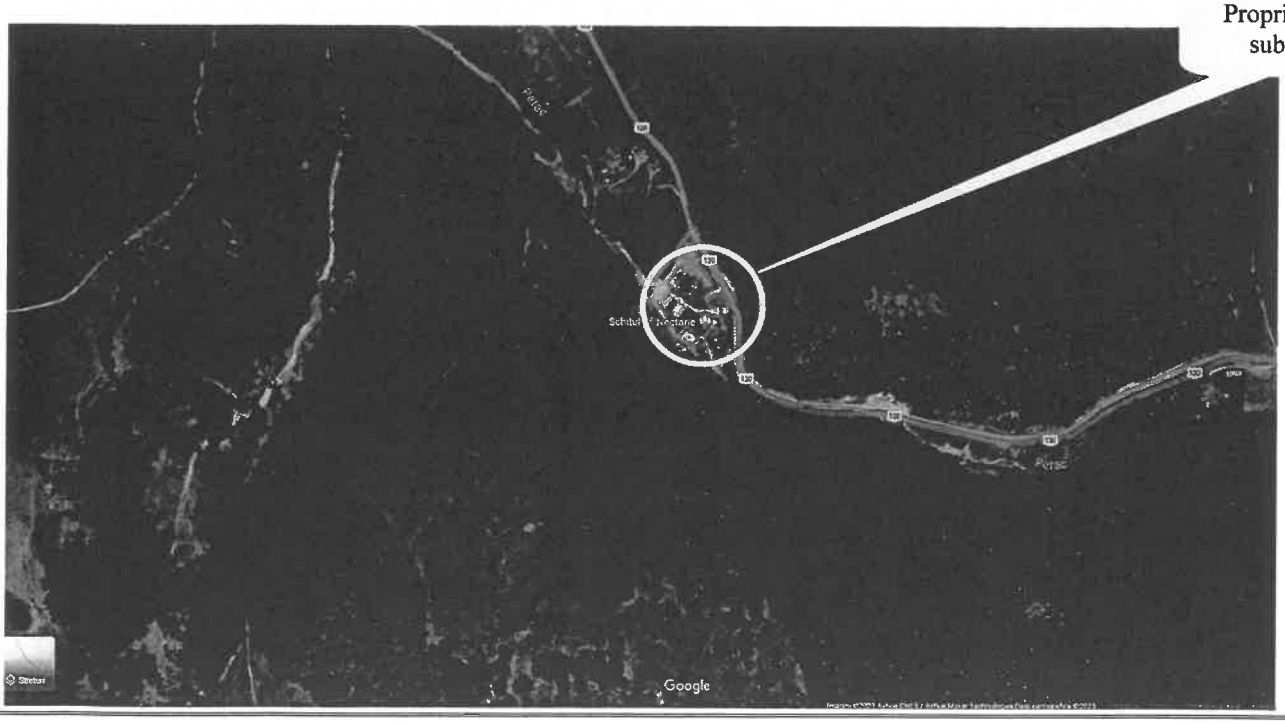
În această zonă, în condiţiile specifice determinate de condiţiile de climatul umed şi răcoros, pe roci marne nisipoase sărace în baze, solul a evoluat în urma unei degradări acide. Principalul sol este

podzolul brun şi roşcat de pădure. Funcţiunea social - economică dominantă a comunei o reprezintă agricultura şi silvicultura. Suprafaţa agricolă a comunei este de 2935 ha, ceea ce reprezintă 57.25 % din totalul suprafeţei teritoriului administrativ. Trebuie însă avut în vedere faptul că din suprafaţa agricolă a comunei, 915 ha sunt arabile iar suprafaţa ocupată de paşuni şi fâneţe este de 2106 ha. astfel încat există posibilităţi deosebite pentru dezvoltarea sectorului zootehnic.

Totodată suprafaţa ocupată de păduri este de 2013 ha. (39.26 % din suprafaţa teritoriului administrativ) însă în sectorul silviculturii ţi exploatării lemnului lucrează mai mult personal nelocalnic.

Amplasament imobil





Proprietatea subiect

4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *„Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)".*

PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 7.811 mp, înscris în CF nr. 61362 Pestișu Mic, categoria de folosință curți construcții, nr. top. 61362.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 17.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, situată în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 7.811 mp, parțial împrejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Nandru, zona Schitul Sf. Nectarie. Terenul are ieșire la un drum asfaltat DC 120, fiind poziționat lângă alte terenuri de tip extravilan/intravilan.

Accesul la teren se efectuează dintr-un drum asfaltat DC 120, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare, frontul stradal are o lungime de circa 164 ml, iar terenul are pe acesta următoarele utilități: energie electrică.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona Schitul Sf. Nectarie;

Suprafață: 7.811 mp teren – curți construcții;

Destinație: teren cu destinație de construcții administrative și social culturale;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente: energie electrică.

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum asfaltat DC 120.

Deschidere: circa 164 ml către drumul de acces;

Situația actuală a terenului: teren construit situat în localitatea Nandru.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona periferică a localității Nandru, pe acesta fiind construit Schitul Sf. Nectarie.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin act administrativ, titlu de proprietate nr. 20/10421 din 25.04.2013 emis de Comisia Județeană de Fond Funciar.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Pestișu Mic.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a intercațiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a localității Nandru.

În zonă, se află preponderent terenuri extravilane/intravilane, iar construcțiile rezidențiale de tip case individuale sunt la distanță mare. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale, respectiv: energie electrică. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 7.811 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Comunei Pestișu Mic cu satele din împrejurimi. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregii comune Pestișu Mic. Oferta de astfel de proprietăți este foarte mică, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane, situate în localitatea Nandru, dar și a celorlalte sate din împrejurimi.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 7.811 mp, situat în localitatea Nandru, regimul acestuia fiind de teren intravilan-categoria de folosință curți construcții. Accesul la proprietate se realizează dintr-o strada asfaltată DC 120, topografia zonei este plană și în pantă, utilitățile disponibile pe proprietate sunt energie electrică.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în zona Schitul Sf. Nectarie, din satul Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și este amplasată în zona periferică a localității.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere constă în terenuri intravilan și/sau terenuri extravilane.

În zona periferică, există parcele de teren liber cu destinație extravilan, dar există și parcele de teren intravilan. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este foarte mică în momentul de față. Ofertele disponibile sunt mici cu prețuri cuprinse în intervalul 4 eur/mp-15 eur/mp, prețul acestora diferă în funcție de poziția terenului în cadrul comunei, suprafată, utilități, etc.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, însă aceasta este aproape inexistentă la data evaluării.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieţii reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanţă mare. Strada la care are acces proprietatea este asfaltată, iar utilităţile aferente existente pe amplasament sunt: energie electrică.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți are un numar mare de vizualizări pe site-urile agenţiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special

datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucniri COVID-19, declarata de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact seminificativ asupra pieţelor financiare globale, impunând restricţii de călătorie şi distanţare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverşi care afectează fie activul propriu-zis, fie piaţa pe care acesta este tranzacţionat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiţi, care pot fi împărţiţi în trei categorii: perturbarea pieţei, disponibilitatea datelor de intrare si alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieţei poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependenţă şi corelare între cauzele incertitudinii si trebuie să ţinem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroenomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce priveşte pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieţei la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm şi cu implicaţii macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piaţă iar în ceea ce priveşte tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat preţurile, acestea rămânând la acelaşi nivel. În consecinţă, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine si o doză mai mare de prudenţă. Disponibilitatea facilităţilor din acestă zonă şi prezenţa serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanţi în analiza cererii pe piaţa terenurilor libere şi a terenurilor cu constucţii edificate, care aduce un plus valoare proprietăţii subiect.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietăţii subiect se numeşte ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretenţiile vânzătorilor de terenuri libere şi-au menţinut tendinţa de creştere. În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piaţă a vânzătorului.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEŢEI

Activitatea pieţei imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată se observă o tendinţă de creştere a cererii.

Piaţa achiziţiilor este influenţată şi de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar şi imobiliar, datorită creşterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piaţă asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilzări sunt interdependente si ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *„**cea mai bună utilizare**”* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.*

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din localitatea Nandru, dar și zonele din împrejurimi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală:* se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică:* se urmăresc condițiile fizice care influențeaza CMBU;
3. *fezabilitatea financiară:* se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 7.811 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din localitatea Nandru, cu acces direct la stradă asfaltată, DC 120. Imobilul dispune pe proprietate de curent electric.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății, având în vedere că pe terenul subiect sunt edificate construcții, CMBU a terenului intravilan este teren construit.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul intravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închirieze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privirea la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este *procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare*

care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobilare, romimo.ro, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au

caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile intravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		25.000	29.580	28.500	28.000
Suprafata- m²	**7.811,00**	2.700,00	1.972,00	1.900,00	7.000,00
Pret oferta €/m²		9,3	14,0	15	4
Ajustare pentru negociere		-3%	-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		**9**	**14**	**15**	**4**
Drept de proprietate	**deplin**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,0	13,6	14,6	3,9
Conditii de finantare	**la piata**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	14	15	4
Conditii de vanzare	**cash**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	14	15	4
Conditii de piata	**iul.23**	iul.23	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**14**	**15**	**4**
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**nu**	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**14**	**15**	**4**

Localizare	**Nandru - zona Schit, jud. Hunedoara**	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Josani, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara
Ajustare		0%	0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	-1	0
Acces/ Vizibilitate	**Bun/ buna**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilitati					
Ajustare		2%	2%	2%	2%
Valoarea ajustare		0,197	0,215	0,224	0,061
Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de apa	**La mare**	La mare	La mare	La mare	La mare

Corectie €/m²	**distanta**	distanta 0,000	distanta 0,000	distanta 0,000	distanta 0,000
Retea electrica Corectie €/m²	**Pe proprietate**	In apropiere 0,197	La limita proprietatii 0,215	La limita proprietatii 0,224	La limita proprietatii 0,061
Retea de canalizare Corectie €/m²	**La mare distanta**	La mare distanta 0,000	La mare distanta 0,000	La mare distanta 0,000	La mare distanta 0,000
Suprafata	7.811	2.700	1.972	1.900	7.000
Ajustare		-51%	-58%	-59%	0%
Valoarea ajustare		-5	-8	-9	0
Alte ajustari	**considerat liber**	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
		da	**da**	**da**	**da**
Ajustare neta		-4	-8	-10	0
		-49%	-57%	-68%	2%
ajustare bruta		4,79	8,14	10,28	0,06
		51,70%	58,18%	68,53%	1,52%
Pret ajustat		**4,6**	**5,9**	**4,7**	**4,0**

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**4,0**	**19,8**
Valoare teren	**31.244**	**154.427**

Valoarea de piață prin comparația directă = 154.427 lei, respectiv 19,8 lei/mp

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață – metoda extracției pentru teren, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare de proprietăți rezidențiale. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante si cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan construibil. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

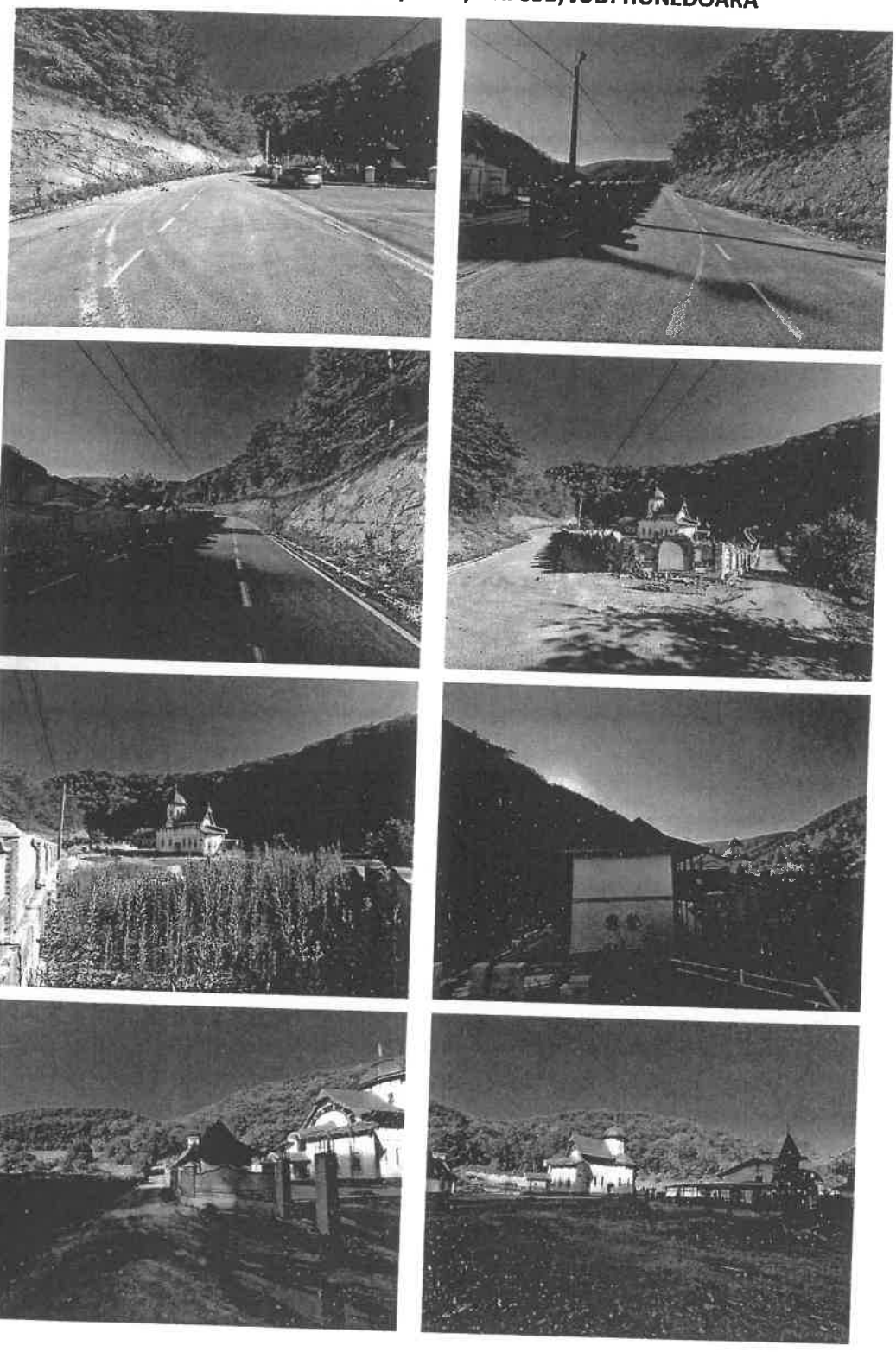
Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 7.811 mp – 154.427 lei, respectiv 31.244 euro

Evaluator autorizat ANEVAR,
Gherman Alexandru Alin
nr. legitimație 19284

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
NANDRU, Comuna Pestişu Mic, NR. 83B, JUD. HUNEDOARA












Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCPI

Nr. cerere 18193
Ziua 17
Luna 05
Anul 2023
Cod verificare 100136301749

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61362 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Nandru, Nr. 83B, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61362	7.811	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	61362-C1	Loc. Nandru, Nr. 83B, Jud. Hunedoara, C1 - Schit monarhal Sf. Nectarie.	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:383 mp; Cladire cu P+E-Schit monahal-SF.Nectarie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11021 / 29/05/2013		
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE NR. 20/10421, din 25/04/2013 emis de COMISIA JUDETEANA DE FOND FUNCIAR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) **COMUNA PESTISU MIC**, CIF:4374148, Domeniul Privat	A1
14312 / 11/07/2013		
Act Notarial nr. Contract vanzare cumparare nr.195, din 01/02/2013 emis de Biroul notarului public Farcas Ladislau (act administrativ nr. C.F. 61362 Pestisu Mic/29-05-2013 emis de Biroul de Carte Funciara Hunedoara; act administrativ nr. Certif. de atestare a edificarii constr. nr. 546/04-07-2013 emis de Primaria Pestisu Mic;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare in baza Contractului de vanzare cumparare aut.195/01.02.2013 la NP.Farcas L., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A DEVEI SI HUNEDOAREI**, CIF:26210065 *OBSERVATII: Pozitie transcrisa din CF.61309-Pestisu Mic,Inch.2694/12.02.2013*	A1.1
18193 / 17/05/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.230/2023, din 27/01/2023 emis de COMUNA PESTISU MIC- CONSILIUL LOCAL;		
B4	Se noteaza schimbarea domenialitatii imobilului inscris in Partea I-a din Domeniul public,in Domeniul privat al Comunei Pestisu Mic	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

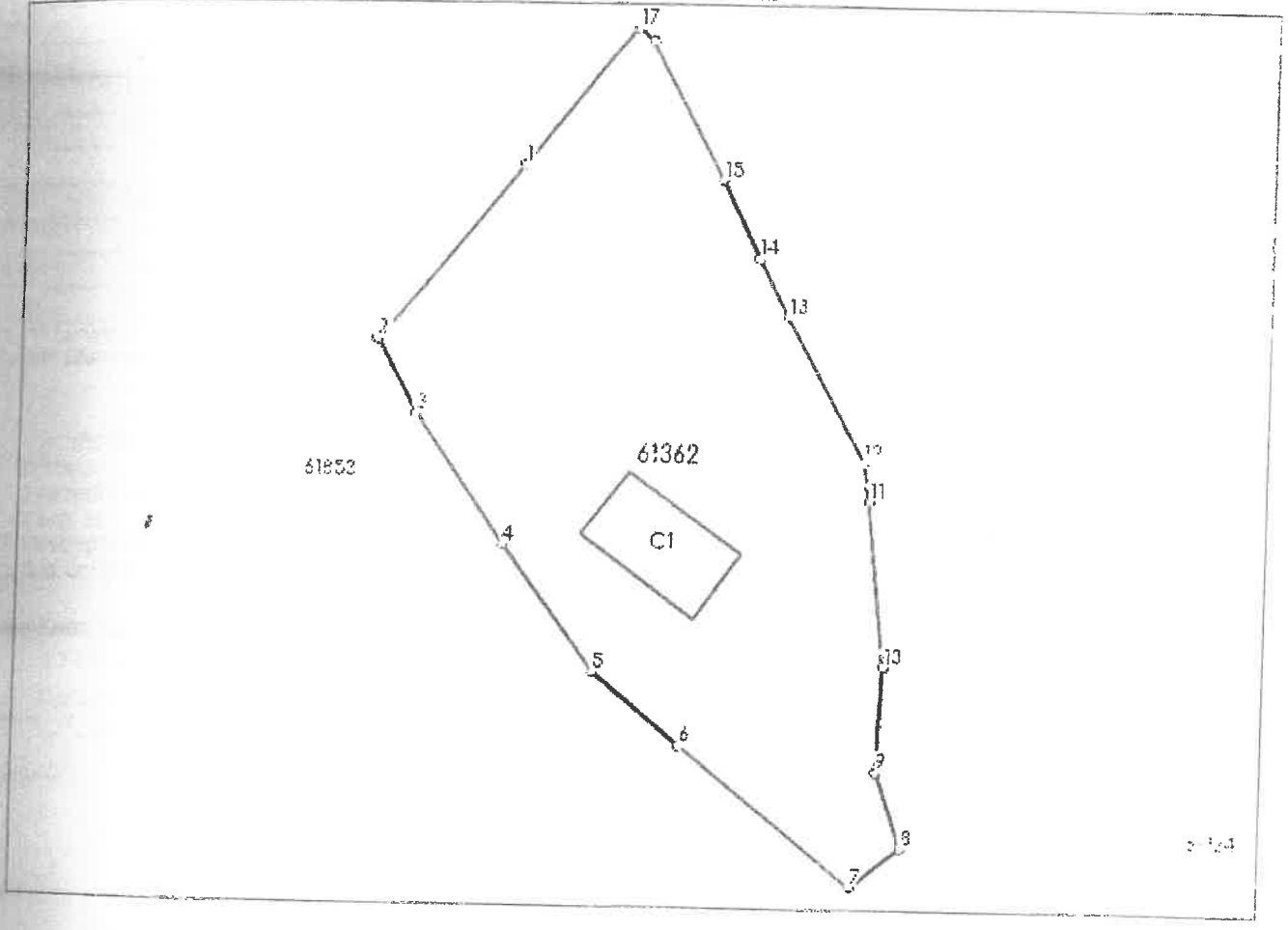
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61362	7.811	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.811	8	327	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	61362-C1	constructii administrative si social culturale	383	Cu acte	S. construita la sol:383 mp; Cladire cu P+E-Schit monahal-SF.Nectarie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	42.007
2	3	15.173
3	4	29.524

Generat on-line la epay.ancpi.ro

Formular v

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
4	5	29.368
5	6	21.089
6	7	41.408
7	8	11.746
8	9	15.153
9	10	19.624
10	11	31.243
11	12	7.172
12	13	30.504
13	14	12.076
14	15	15.966
15	16	28.553
16	17	3.706
17	1	32.463

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
17-05-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORCAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

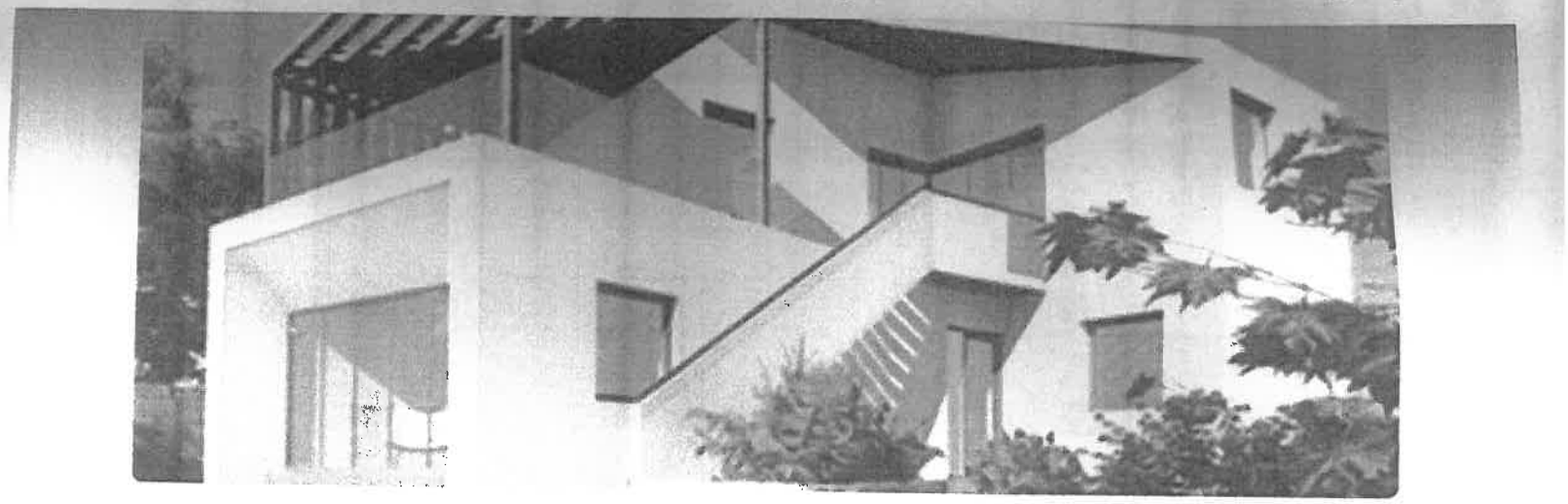
epay.ancpi.ro

IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



IMOBILIARE HUNEDOARA

+ Invită

Discuție Persoane Media Fișiere

(1)

Participant anonim
14 iulie la 09:50 ·

Teren intravilan, sat Valea Nandrului, 11 km de oras Hunedoara, perfect pt.o casuta de vis, asfalt in fata proprietatii, aproape de stalpul de curent. Sunt 2700 mp, pretul este 25. 000€. Relatii la tel.+40769672677

- 9,3€/mp.



IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
GAMA EVAL INVEST

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0254 735 853. (2)

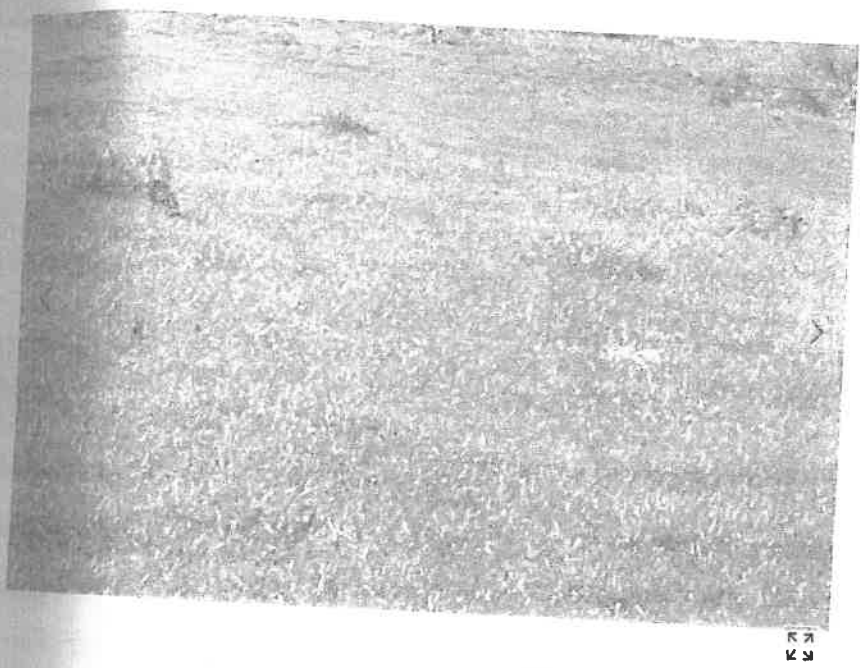
Obiectul evaluării: TERENI INTRAVILAN

Informații obținute :



Se oferă spre vânzare teren intravilan în St - 1972 mp în Valea Hondrului, la stradă asfaltată, energie electrică. Cu Cărți de proprietate la prețul de 14€/mp neg.

iulie 2023.



3

Postat 23 iunie 2023

Vând teren in Satul Josani 1900 mp

15 €

RATA DE LA: 0 LEI

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=255797609&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=255797609&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP)

Persoana fizica

DESCRIERE

Vând teren Josani
Terenul se afla între Satul Josani și Pestisu Mic
1900 mp
Deschidere stradala
WhatsApp - 07******41

ID: 255797609

Vizualizări: 156

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 Iunie 2023

Trimite mesaj

PRIVAT

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 Iunie 2023
(/oferte/user/KaljK/)

Suna vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/KaljK/)

LOCALIZARE

Josani,
Hunedoara

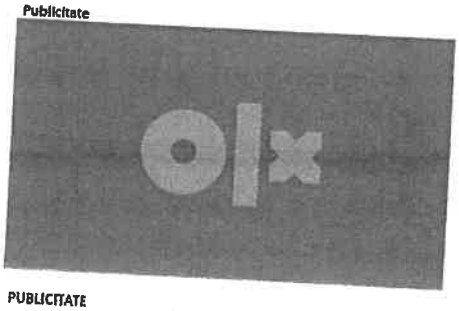
DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

Teren intravilan

4 EUR

Hunedoara, Valea Nandrului Vezi pe harta
Valabil din 04.07.2023 06:39:16

Specificatii

Suprafata terenului

7000,0 m

Front stradal

7000.00

Descriere

Vand teren intravilan.cu titlul de proprietate,situat la sosea asfaltata intre 1000 si 7000 mp.posibilitate de racordare la curent electric.case construite in jos si peste drum,vedere de ansamblu,loc foarte frumos si linistit.Merita vazut.
Mai multe detalii la numarul de telefon 0767 263 930., suprafata totala: 7000, Front stradal: 7000

0767263930

Anunturi recomandate

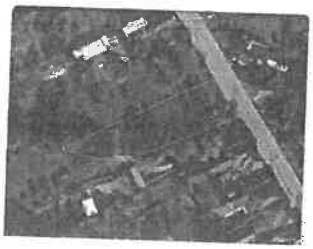


teren intravilan in apus...
Baia de Cris
5,20 EUR

vând teren în satul bâr...
Barsau
7 EUR



teren intravilan 450mp
Orastie
12 000 EUR



teren intravilan teliucu ...
Teliucu Inferior
25 EUR

inti

07xx xxx xxx Arată telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salvează ca favorit

Nr. raport 214, data 19.07.2023

ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 91/2023

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN 319 MP

Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
SUSAN OVIDIU IOAN

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializare: EPI
ANEVAR

HUNEDOARA * 1 * GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMÂNIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
CAȘA VALERIA MARIA

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. CERTIFICARE 4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR) 5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI 5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII 5
3.5 MONEDA EVALUĂRII 6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII 6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) 6
3.8 DATA EVALUĂRII 6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA 7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT 9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI 9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 10
4. PREZENTAREA DATELOR 11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE 11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE 13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT 14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT 14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE 14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII 15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE 15
5.3 ANALIZA CERERII 16
5.4 ANALIZA OFERTEI 17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI 17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 20
7.1 Estimarea valorii terenului 20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII 24
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII 24
9. ANEXE 25

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 319 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Nandru, nr. 83B, Județul Hunedoara

Data inspecției: 14.07.2023

Data evaluării: 14.07.2023

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 61853 Pestișu Mic, nr. cadastral 61853.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (14.07.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9426 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață – metoda comparației, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 319 mp –5.701 lei respectiv 1.153 euro,

Întocmit: Gherman Alexandru Alin,
Membru titular ANEVAR
14.07.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 319 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 61853 Pestișu Mic certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării
Gherman Alexandru Alin, Membru titular ANEVAR
14.07.2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Gherman Alexandru Alin, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19284. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR)

Clientul PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, deținute de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, respectiv teren intravilan în suprafață de 319 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 61853, CF nr. 61853 Pestișu Mic.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare respectiv PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință curți construcții, având o suprafață totală de 319 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, județul Hunedoara, având număr cadastral 61853, întabulat în Cartea funciară nr. 61853 a localității Pestișu Mic, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență

scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă ,"*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*"(*Codul Civil Român, art.555(1)*).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 61853 Pestișu Mic.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro si în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9426 lei, valabil pentru data de 14.07.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării, respectiv teren intravilan.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*".

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 14.07.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 14.07.2023.

3.9 NATURA ŞI AMPLOAREA ACTIVITĂŢILOR EVALUATORULUI ŞI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate şi tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piaţă.

Inspecţia proprietăţii a avut loc în data de 14.07.2023 şi a fost realizată de către evaluatorul Şendroni Mihai în prezenţa reprezentantului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată şi au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral, cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI, dar şi prin adresa poştală. Locaţia indicată şi limitele proprietăţii precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuţiile sale acest lucru. La momentul inspecţiei terenul intravilan nu era împrejmuită, limitile acesteia fiind alte proprietăţi de tip terenuri extravilane/intravilane. Termenii de referinţă ai evaluării au fost stabiliţi împreună cu clientul şi au fost menţionaţi în scris.

În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, în vederea documentării şi colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 61853 Pestişu Mic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecţia proprietăţii şi zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieţei locale specifice, inclusiv identificarea şi inspecţia proprietăţilor comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanţi ai proprietarului, discuţii telefonice cu persoane fizice şi juridice - vânzători ai unor proprietăţi imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanţii clientului privind corespondenţa scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecţiei conform fotografiilor anexate) şi s-a investigat corespondenţa între amplasarea imobilului şi situaţia sa scriptică şi fizică, nefiind identificate neconcordanţe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecţiei terenul intravilan este folosit.

3.10 NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informaţiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informaţii din Extrasul de Carte Funciară;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2022;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) şi care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informaţii existente pe site-urile de profil;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părţile implicate în tranzacţii/oferte;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piaţă determinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzacţionabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmaţiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport şi considerate parte integrantă. Orice diferenţă între scriptic şi faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privinţa corectitudinii informaţiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile de zonare, urbanism şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

- Pe terenul supus evaluării există o construcție neintabulate care se află în proprietatea Schitului Sf. Nectarie și care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel că valoarea de piață estimată de către evaluator la solicitarea clientului este dată doar pentru terenul intravilan în suprafață totală de 319 mp înscris în CF nr. 61853 Pestișu Mic.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile

estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)"
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)".

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare si infoemare (IVS 102)",

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)"

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 "Tipuri ale valorii" (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare"
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)",
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile",
- SEV 400 – „Verificarea evaluării"

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune si, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop" (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Comuna Pestișu Mic și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

***COMUNA PESTIȘU MIC** este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Almaşu Mic, Ciulpăz, Cutin, Dumbrava, Josani, Mănerău, Nandru, Pestișu Mic (reședința) și Valea Nandrului. Pe teritoriul comunei Peştişu Mic, s-au descoperit unele urme ale unor aşezări străvechi, din care ca zone necesar a fi protejate din punct de vedere arheologic sunt la Nandru - Peştera curată şi Peştera spurcată, unde s-au descoperit unelte din silex şi cuartit, atribuite culturii paleoliticului superior şi straturi de locuire din prima epocă a pietrei. A doua epocă a pietrei e reprezentată prin descoperiri de obiecte, în special ceramică aparţinând culturii Criş şi Coţofeni. În hotarul "sub coasta dealului" din Almaşul Mic pe locul zis "Râpa" se cunosc urme romane, iar dincolo de pârâu urme din comuna primitivă.*

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Pestișu Mic se ridică la 1.207 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.290 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,11%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 2,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,39%), dar există și minorități de penticostali (3,31%) și romano-catolici (1,66%). Pentru 2,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Relieful comunei Pestişu Mic este variat, comuna specific de munte, fiind înconjurată de dealuri şi cu o mică suprafaţă de şes pe valea Petacului. Media precipitaţiilor anuale de 700 mm, numărul anual de zile cu precipitaţii 0.1 mm este de 130 - 140 zile, al celor cu ninsoare de 25 - 30 zile, iar al celor cu strat de zăpadă de 60 - 80 zile. Clima în general întruneşte caracteristicile zonei montane, cu cele 4 anotimpuri, are caracter temperat continental cu specific submontan.

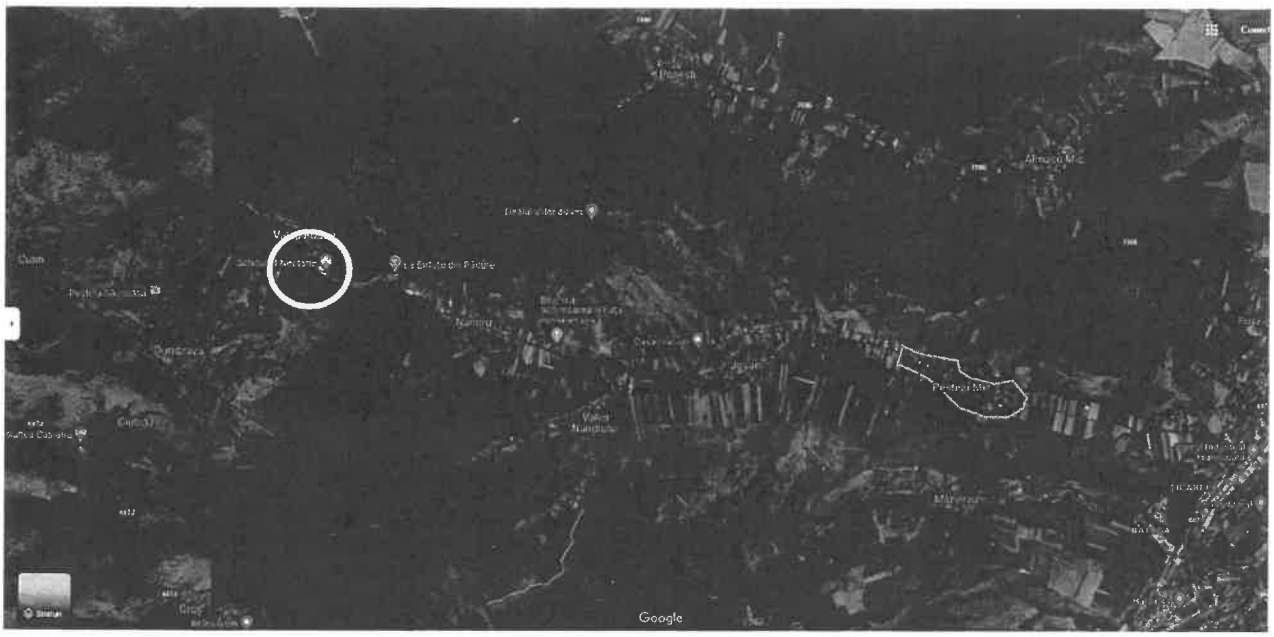
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puţin adânci, lipsite de apă. În general stratificaţia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestişu Mic se încadrează în zona F de intensitate macroseismica.

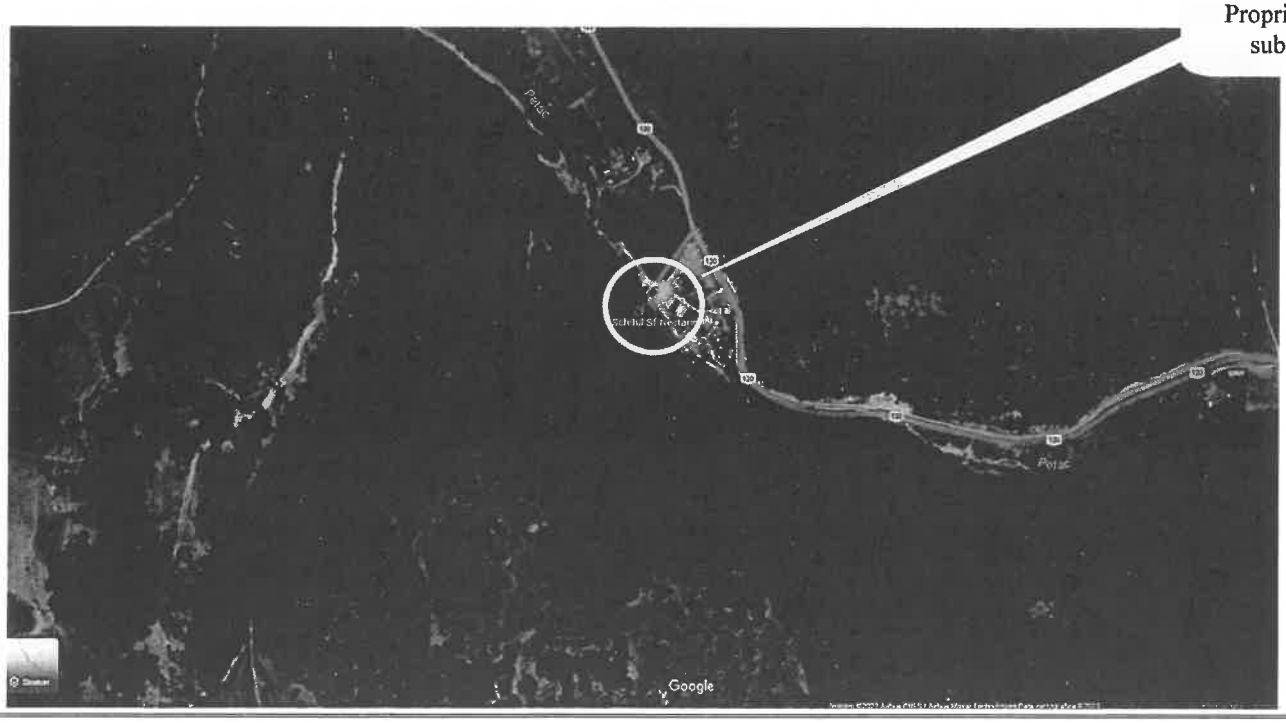
În această zonă, în condiţiile specifice determinate de condiţiile de climatul umed şi răcoros, pe roci marne nisipoase sărace în baze, solul a evoluat în urma unei degradări acide. Principalul sol este

podzolul brun şi roşcat de pădure. Funcţiunea social - economică dominantă a comunei o reprezintă agricultura şi silvicultura. Suprafaţa agricolă a comunei este de 2935 ha, ceea ce reprezintă 57.25 % din totalul suprafeţei teritoriului administrativ. Trebuie însă avut în vedere faptul că din suprafaţa agricolă a comunei, 915 ha sunt arabile iar suprafaţa ocupată de paşuni şi fâneţe este de 2106 ha. astfel încat există posibilităţi deosebite pentru dezvoltarea sectorului zootehnic.

Totodată suprafaţa ocupată de păduri este de 2013 ha. (39.26 % din suprafaţa teritoriului administrativ) însă în sectorul silviculturii ţi exploatării lemnului lucrează mai mult personal nelocalnic.

Amplasament imobil





4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *„Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)".*

PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 319 mp, înscris în CF nr. 61853 Pestișu Mic, categoria de folosință curți construcții, nr. top. 61853.

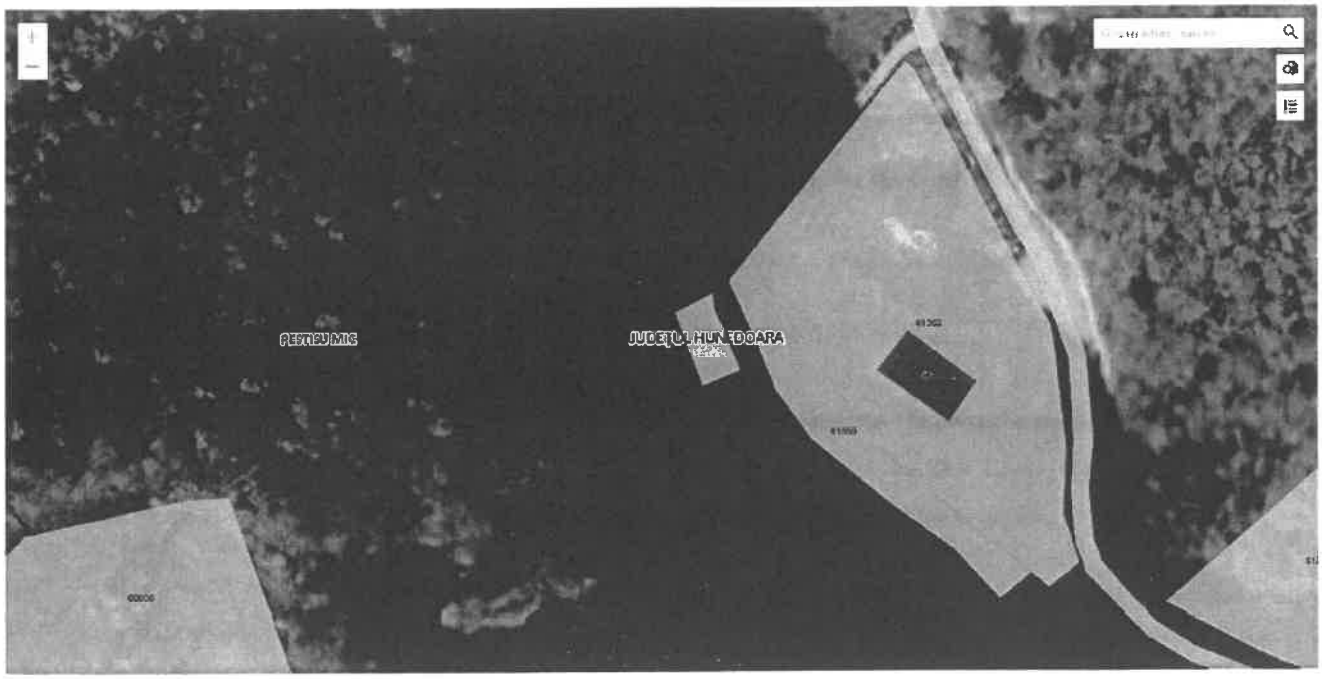
Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 16.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, situată în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 319 mp, parțial împrejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Nandru, în incinta Schitul Sf. Nectarie. Terenul nu are ieșire la drum, fiind poziționat lângă alte terenuri extravilane de tip pădure și terenuri intravilane.

Accesul la teren se efectuează prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare, iar terenul are la limită următoarele utilități: energie electrică.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona Schitul Sf. Nectarie;

Suprafață: 319 mp teren – curți construcții;

Destinație: teren construibil;

Topografie: teren în pantă;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente la limită: energie electrică.

Acces: accesul se realizează prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120.

Situația actuală a terenului: teren construit situat în localitatea Nandru.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona periferică a localității Nandru, pe acesta fiind edificată o clădire neintabulată.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin act administrativ, titlu de proprietate nr. 20/11178 din 04.10.2016 emis de CJPSDPAT.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Pestișu Mic.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a intercațiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare relativ bună, zona periferică a localității Nandru.

În zonă, se află preponderent terenuri extravilane/intravilane, iar construcțiile rezidențiale de tip case individuale sunt la distanță mare. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul se efectuează la drum asfaltat prin incinta Schitul Sf. Nectarie, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 319 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Comunei Pestișu Mic cu satele din împrejurimi. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregii comuni Pestișu Mic. Oferta de astfel de proprietăți este foarte mică, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane, situate în localitatea Nandru, dar și a celorlalte sate din împrejurimi.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 319 mp, situat în localitatea Nandru, regimul acestuia fiind de teren intravilan-categoria de folosință curți construcții. Accesul la proprietate se realizează prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120, topografia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile la limita proprietății sunt: energie electrică.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află lângă Schitul Sf. Nectarie, din satul Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și este amplasată în zona periferică a localității.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere constă în terenuri intravilan sau terenuri extravilane de tip: pădure, arabil, pășune, fâneață.

În zona periferică, există parcele de teren liber cu destinație extravilan, dar există și parcele de teren intravilan. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este foarte mică în momentul de față. Ofertele disponibile sunt mici cu prețui cuprinse în intervalul 4 eur/mp – 15 eur/mp, prețul acestora diferă în funcție de poziția terenului în cadrul comunei, suprafață, utilități, etc.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, însă aceasta este aproape inexistentă la data evaluării.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieţii reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanţă mare. Strada la care are acces proprietatea este asfaltată, iar utilităţile aferente la limita proprietății sunt: energie electrică.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți are un numar mare de vizualizări pe site-urile agenților imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucniri COVID-19,

declarata de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact seminificativ asupra pieţelor financiare globale, impunând restricţii de călătorie şi distanţare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverşi care afectează fie activul propriu-zis, fie piaţa pe care acesta este tranzacţionat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiţi, care pot fi împărţiţi în trei categorii: perturbarea pieţei, disponibilitatea datelor de intrare si alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieţei poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependenţă şi corelare între cauzele incertitudinii si trebuie să ţinem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroenomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce priveşte pandemia, poate fi privită ca o perţurbare a pieţei la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm şi cu implicaţii macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piaţă iar în ceea ce priveşte tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat preţurile, acestea rămânând la acelaşi nivel. În consecinţă, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine si o doză mai mare de prudenţă. Disponibilitatea facilităţilor din acestă zonă şi prezenţa serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanţi în analiza cererii pe piaţa terenurilor libere şi a terenurilor cu constucţii edificate, care aduce un plus valoare proprietăţii subiect.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietăţii subiect se numeşte ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretenţiile vânzătorilor de terenuri libere şi-au menţinut tendinţa de creştere. În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piaţă a vânzătorului.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEŢEI

Activitatea pieţei imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată se observă o tendinţă de creştere a cererii.

Piaţa achiziţiilor este influenţată şi de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar şi imobiliar, datorită creşterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piaţă asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate

observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilzări sunt interdependente si ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *„cea mai bună utilizare"* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii", para.140.1: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ"*.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din localitatea Nandru, dar și zonele din împrejurimi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală:* se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică:* se urmăresc condițiile fizice care influențeaza CMBU;
3. *fezabilitatea financiară:* se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 319 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din localitatea Nandru, cu acces direct la stradă asfaltată, DC 120. Imobilul dispune pe proprietate de curent electric.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății, având în vedere că pe terenul subiect este edificată o construcție, CMBU a terenului intravilan este teren construit.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul intravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închirieze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privirea la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este *procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare*

care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobilare, romomo.ro, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au

caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile intravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		25.000	29.580	28.500	4.000
Suprafata- m²	319,00	2.700,00	1.972,00	1.900,00	1.000,00
Pret oferta €/m²		9,3	13,0	15	4
Ajustare pentru negociere		-3%	-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**
Drept de proprietate	**deplin**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,0	12,6	14,6	3,9
Conditii de finantare	**la piata**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	13	15	4
Conditii de vanzare	**cash**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	13	15	4
Conditii de piata	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**nu**	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**

Localizare	**Nandru - zona Schit, jud. Hunedoara**	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Josani, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara
Ajustare		0%	0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	-1	0
Acces/ Vizibilitate	**Bun/ buna**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilitati					
Ajustare		2%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,197	0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de apa	**La mare**	La mare	La mare	La mare	La mare

Corectie €/m²	distanta	distanta 0,000	distanta 0,000	distanta 0,000	distanta 0,000
Retea electrica	La limita proprietatii	In apropiere	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0,197	0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Suprafata	**319**	2.700	1.972	1.900	1.000
Ajustare		-24%	-17%	-16%	-7%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2	0
Alte ajustari	considerat liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
		da	**da**	**da**	**da**
Ajustare neta		-2	-2	-4	0
		-22%	-17%	-26%	-7%
ajustare bruta		2,34	2,08	3,76	0,26
		25,22%	16,03%	25,04%	6,61%
Pret ajustat		**7,0**	**10,5**	**10,8**	**3,6**

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**3,6**	**17,9**
Valoare teren	**1.153**	**5.701**

Valoarea de piață prin comparatia directă = 5.701 lei, respectiv 17,9 lei/mp

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață – metoda extracției pentru teren, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare de proprietăți rezidențiale. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante si cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan construibil. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

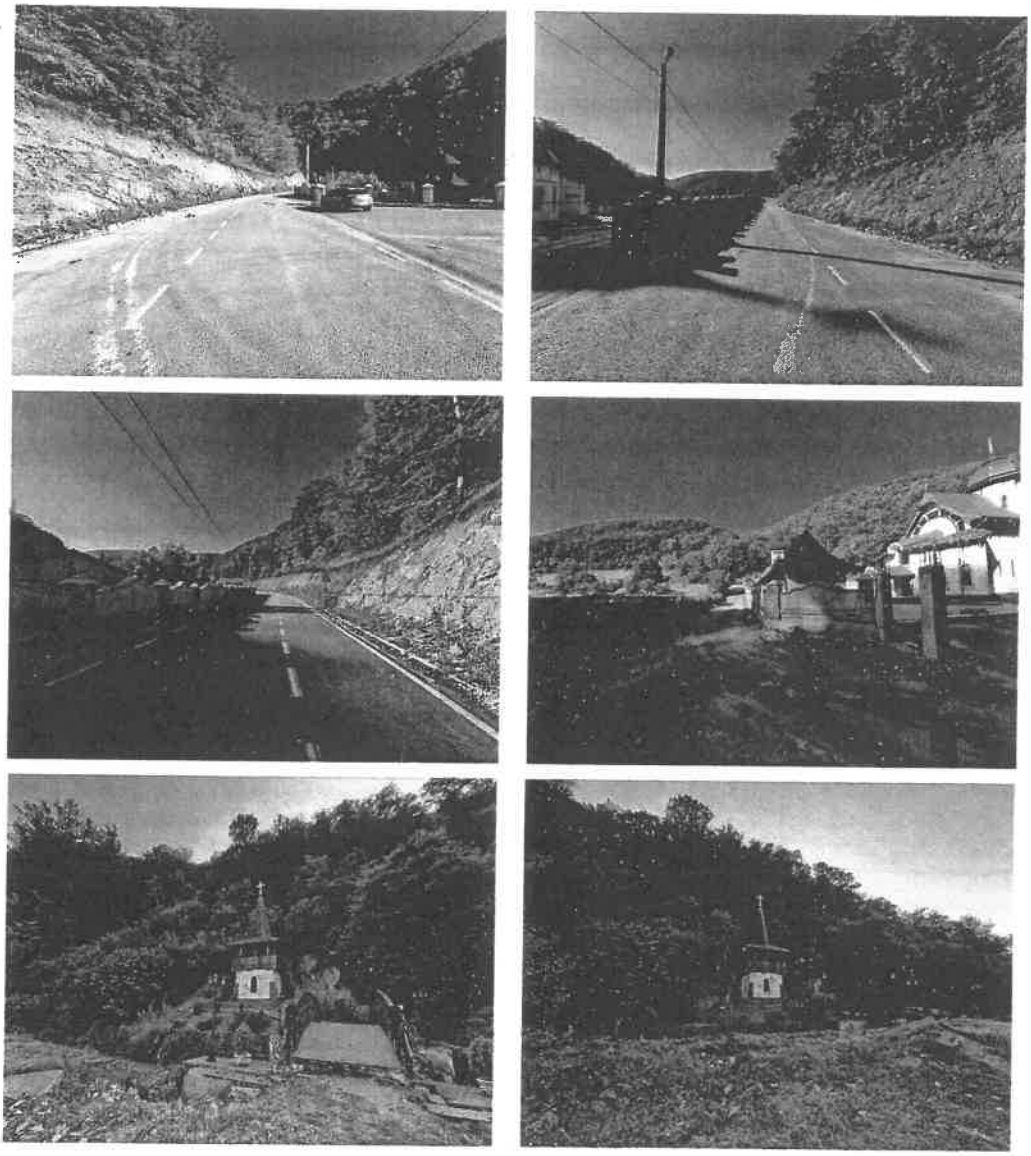
Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 319 mp –5.701 lei respectiv 1.153 euro,

Evaluator autorizat ANEVAR,
Gherman Alexandru Alin
Leg. legitimație 19284

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
NANDRU, COMUNA PESTIȘU MIC, NR. 83B, JUD. HUNEDOARA



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	18089
Ziua	16
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100136269959

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61853 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Nandru, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61853	319	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2264 / 02/02/2017		
Act Administrativ nr. TP nr.20/11178, din 04/10/2016 emis de CJPSDPAT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire in baza prevederilor Legii nr.18/1991,ale Legii nr.1/2000 si ale Legii nr. 247/2005 cu mnodificarile ulterioarew, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) **COMUNA PESTISU MIC**, CIF:4374148, DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.7/1361, din 14/03/2017 emis de Primaria Comunei Pestisu Mic; Act Administrativ nr. 20/11178, din 13/11/2016 emis de BCPI HUNEDOARA;		
B2	Parcela cu nr.top 328 in suprafata de 319mp se suprapune cu CF 590 Nandru,nr.toip 1512 (de sub A+4),nu face parte din amenajamentul silvic si ca urmare a modificarii cursului paraului Petac si-a schimbat destinatia si categoria de folosinta respectiv curti constructii si se afla in intravilan conform PUG-ului in vigoare aprobat prin HCL 19/28.02.2013 si prelungit prin HCL 58/17.12.2015,	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

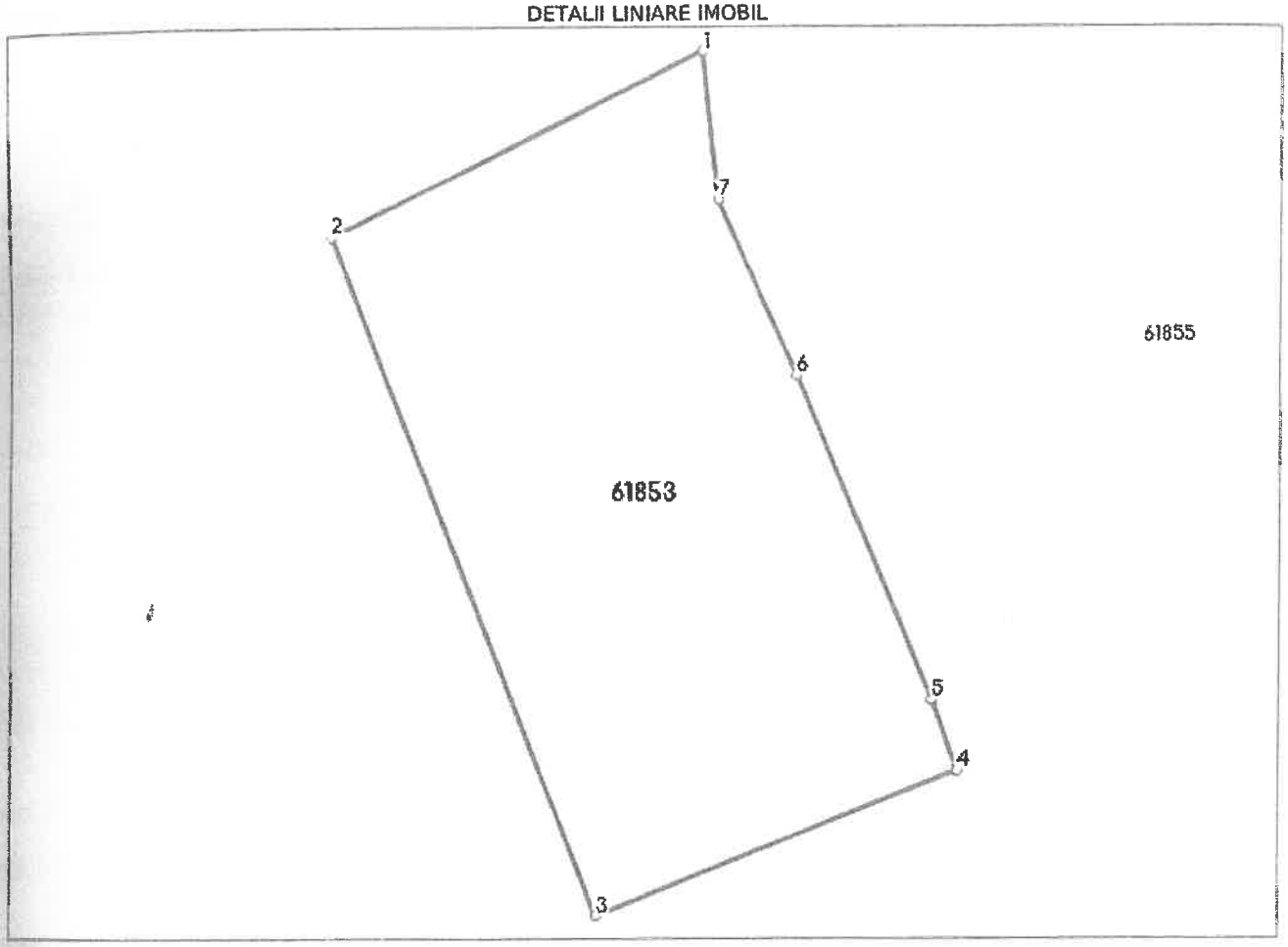
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61853	319	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	319	-	328	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.7
2	3	24.365
3	4	12.894
4	5	2.534
5	6	11.761
6	7	6.423

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	4.966

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
17-05-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALEXANDRU BUDA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



IMOBILIARE HUNEDOARA

+ Invită

Discuție Persoane Media Fișiere

(1)

Participant anonim
14 iulie la 09:50 ·

Teren intravilan, sat Valea Nandrului, 11 km de oras Hunedoara, perfect pt.o casuta de vis, asfalt in fata proprietatii, aproape de stalpul de curent. Sunt 2700 mp, pretul este 25. 000€. Relatii la tel.+40769672677

- 9,3 €/mp.

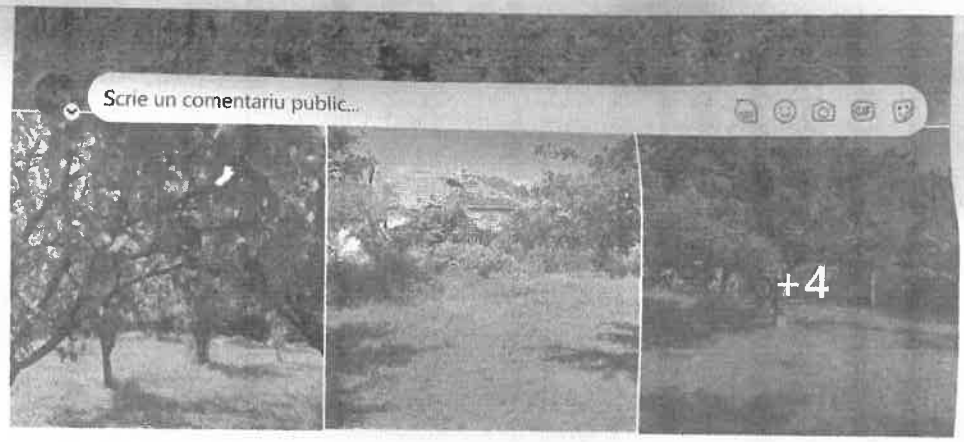


IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
GAMA EVAL INVEST

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0254 735 853.

Obiectul evaluării: TERENI INTRAVILAN

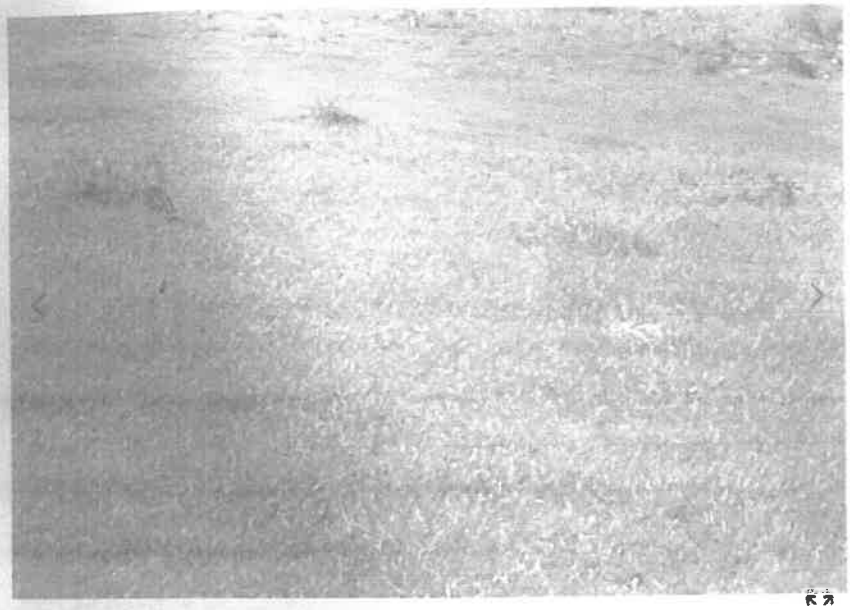
(2)

Informații obținute :



Se oferă spre vânzare teren intravilan în St - 1972 mp în Valea Hondrului, la stradă asfaltată, energie electrică. La limita de proprietate la pretul de 14€/mp neg.

iulie 2023.



Postat 23 iunie 2023

Vând teren in Satul Josani 1900 mp

15 €

RATA DE LA: 0 LEI

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=255797609&BS=ADPAGE_PROMOTE) REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=255797609&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP)

Persoana fizica

DESCRIERE

Vând teren Josani
Terenul se afla între Satul Josani și Pestisu Mic
1900 mp
Deschidere stradala
WhatsApp - 07******41

ID: 255797609 Vizualizări: 156 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 iunie 2023

Trimite mesaj

PRIVAT

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 iunie 2023
(/oferte/user/KaljK/)

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/KaljK/)

LOCALIZARE

Josani,
Hunedoara

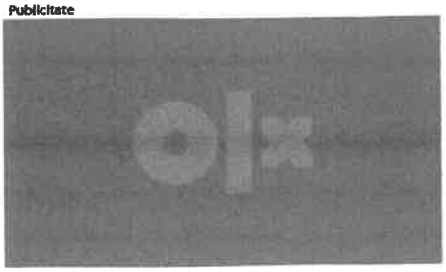
DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

Teren intravilan

4 EUR

Hunedoara, Valea Nandrului Vezi pe harta
Valabil din 04.07.2022

Specificatii

Suprafata terenului

7000,0 m

Front stradal

7000.00

Descriere

Vand teren intravilan.cu titlul de proprietate,situat la sosea asfaltata intre 1000 si 7000 mp.posibilitate de racordare la curent electric.case construite in jos si peste drum,vedere de ansamblu,loc foarte frumos si linistit.Merita vazut.
Mai multe detalii la numarul de telefon 0767 263 930., suprafata totala: 7000, Front stradal: 7000

0767263930

Anunturi recomandate



teren intravilan in apus...
Baia de Cris
5,20 EUR

vând teren în satul bâr...
Barsau
7 EUR



teren intravilan 450mp
Orastie
12 000 EUR



teren intravilan teliucu ...
Teliucu Inferior
25 EUR



int

07xx xxx xxx Arată telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salvează ca favorit

Nr. raport 215, data 19.07.2023

ANEXA NR. 4 LA HOTĂRÂREA NR. 91/2023

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN 1.506 MP

Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara



Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284

HUNEDOARA ★1★ GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMANIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
SUSAN [illegible] IOAN

CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
CABA VALERIA MARIA

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. CERTIFICARE 4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR) 5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI 5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII 5
3.5 MONEDA EVALUĂRII 6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII 6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) 6
3.8 DATA EVALUĂRII 6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA 7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT 9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI 9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 10
4. PREZENTAREA DATELOR 11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE 11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE 13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT 14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT 14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE 14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII 15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE 15
5.3 ANALIZA CERERII 16
5.4 ANALIZA OFERTEI 17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI 17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 20
7.1 Estimarea valorii terenului 20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII 24
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII 24
9. ANEXE 25

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință fâneață, în suprafață totală de 1.506 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Nandru, nr. 83B, Județul Hunedoara

Data inspecției: 14.07.2023

Data evaluării: 14.07.2023

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 61855 Pestișu Mic, nr. cadastral 61855.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (14.07.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9426 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață – metoda comparației, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 1.506 mp – 30.181 lei respectiv 6.106 euro

Întocmit: Gherman Alexandru Alin,
Membru titular ANEVAR
14.07.2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 1.506 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 61855 Pestișu Mic certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării
Gherman Alexandru Alin, Membru titular ANEVAR
14.07.2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Gherman Alexandru Alin, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19284. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR)

Clientul PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, deținute de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, respectiv teren intravilan în suprafață de 1.506 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 61855, CF nr. 61855 Pestișu Mic.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare respectiv PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință fâneață, având o suprafață totală de 1.506 mp, situat în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, județul Hunedoara, având număr cadastral 61855, întabulat în Cartea funciară nr. 61855 a localității Pestișu Mic, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real

principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă ,"*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*"(*Codul Civil Român, art.555(1)*).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 61855 Pestișu Mic.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro si în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9426 lei, valabil pentru data de 14.07.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării, respectiv teren intravilan.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*".

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 14.07.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de

lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 14.07.2023.

3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 14.07.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral, cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI, dar și prin adresa poștală. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 61855 Pestișu Mic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției terenul intravilan este folosit.

3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informaţii existente pe site-urile de profil;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părţile implicate în oferte;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piaţă determinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmaţiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferenţă între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privinţa corectitudinii informaţiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricţiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative:

- Pe terenul supus evaluării există construcții neintabulate care fac parte din Schitul Sf. Nectarie și care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel că valoarea de piață estimată de către evaluator la solicitarea clientului este dată doar pentru terenul intravilan în suprafață totală de 1.506 mp înscris în CF nr. 61855 Pestișu Mic.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile

estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)"
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)".

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare si infoemare (IVS 102)",

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)"

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 "Tipuri ale valorii" (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare"
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)",
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile",
- SEV 400 – „Verificarea evaluării"

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune si, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop" (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Comuna Pestișu Mic și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

***COMUNA PESTIȘU MIC** este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Almașu Mic, Ciulpăz, Cutin, Dumbrava, Josani, Mănerău, Nandru, Pestișu Mic (reședința) și Valea Nandrului. Pe teritoriul comunei Peştişu Mic, s-au descoperit unele urme ale unor aşezări străvechi, din care ca zone necesar a fi protejate din punct de vedere arheologic sunt la Nandru - Peştera curată şi Peştera spurcată, unde s-au descoperit unelte din silex şi cuartit, atribuite culturii paleoliticului superior şi straturi de locuire din prima epocă a pietrei. A doua epocă a pietrei e reprezentată prin descoperiri de obiecte, în special ceramică aparţinând culturii Criş şi Coţofeni. În hotarul "sub coasta dealului" din Almaşul Mic pe locul zis "Râpa" se cunosc urme romane, iar dincolo de pârâu urme din comuna primitivă.*

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Pestișu Mic se ridică la 1.207 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.290 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,11%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 2,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,39%), dar există și minorități de penticostali (3,31%) și romano-catolici (1,66%). Pentru 2,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Relieful comunei Pestişu Mic este variat, comuna specific de munte, fiind înconjurată de dealuri şi cu o mică suprafaţă de şes pe valea Petacului. Media precipitaţiilor anuale de 700 mm, numărul anual de zile cu precipitaţii 0.1 mm este de 130 - 140 zile, al celor cu ninsoare de 25 - 30 zile, iar al celor cu strat de zăpadă de 60 - 80 zile. Clima în general întruneşte caracteristicile zonei montane, cu cele 4 anotimpuri, are caracter temperat continental cu specific submontan.

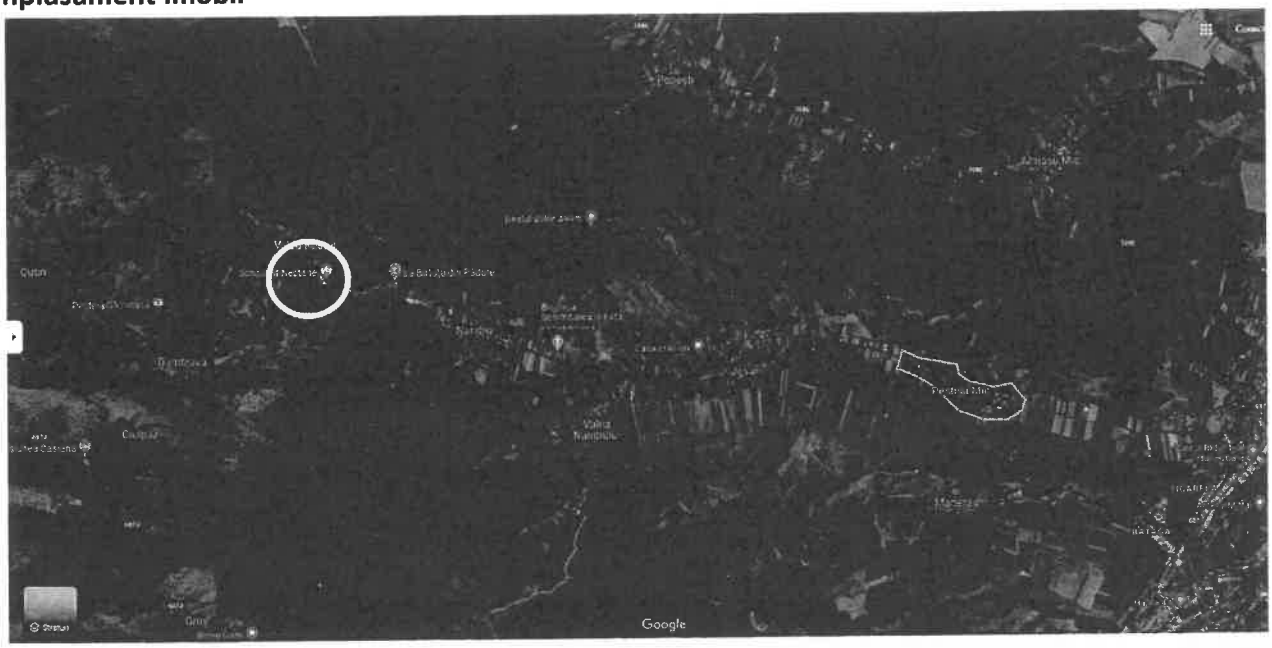
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puţin adânci, lipsite de apă. În general stratificaţia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestişu Mic se încadrează în zona F de intensitate macroseismica.

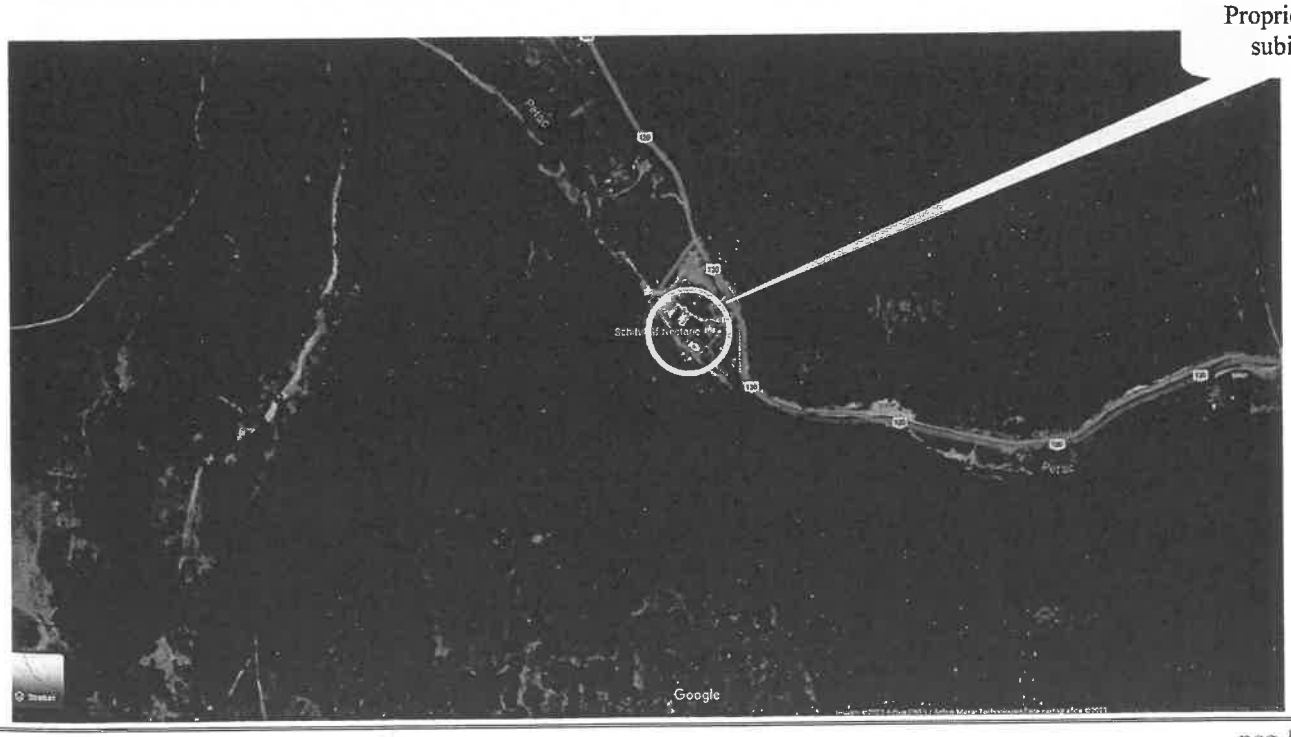
În această zonă, în condiţiile specifice determinate de condiţiile de climatul umed şi răcoros, pe roci marne nisipoase sărace în baze, solul a evoluat în urma unei degradări acide. Principalul sol este

podzolul brun şi roşcat de pădure. Funcţiunea social - economică dominantă a comunei o reprezintă agricultura şi silvicultura. Suprafaţa agricolă a comunei este de 2935 ha, ceea ce reprezintă 57.25 % din totalul suprafeţei teritoriului administrativ. Trebuie însă avut în vedere faptul că din suprafaţa agricolă a comunei, 915 ha sunt arabile iar suprafaţa ocupată de paşuni şi fâneţe este de 2106 ha. astfel încat există posibilităţi deosebite pentru dezvoltarea sectorului zootehnic.

Totodată suprafaţa ocupată de păduri este de 2013 ha. (39.26 % din suprafaţa teritoriului administrativ) însă în sectorul silviculturii ţi exploatării lemnului lucrează mai mult personal nelocalnic.

Amplasament imobil





4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *„Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)".*

PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 1.506 mp, înscris în CF nr. 61855 Pestișu Mic, categoria de folosință fâneață, nr. top. 61855.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 17.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, situată în localitatea Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 1.506 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Nandru, zona Schitul Sf. Nectarie. Terenul are ieșire la un drum asfaltat DC 120 prin incinta din apropriere care reprezintă Schitul Sf. Nectarie, fiind poziționat lângă alte terenuri de tip extravilan/intravilan.

Accesul la teren se efectuează prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare, iar terenul are pe acesta următoarele utilități: energie electrică.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona Schitul Sf. Nectarie;

Suprafață: 1.506 mp teren – fâneață;

Destinație: teren cu destinație de construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente: energie electrică.

Acces: accesul se realizează către proprietate prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120.

Situația actuală a terenului: teren construit situat în localitatea Nandru.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona periferică a localității Nandru și face parte din incinta Schitul Sf. Nectarie.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin act administrativ, titlu de proprietate nr. 20/11178 din 04.10.2016 emis de CJPSDPAT; Act administrativ nr. 590 din 13.11.2016 emis de BCPI Hunedoara; Act Administrativ nr. adeverință nr. 7/1361 din 14.03.2017 emis de Primăria Pestișu Mic.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Pestișu Mic.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a intercațiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a localității Nandru.

În zonă, se află preponderent terenuri extravilane/intravilane, iar construcțiile rezidențiale de tip case individuale sunt la distanță mare. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 1.506 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Comunei Pestișu Mic cu satele din împrejurimi. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregii comuni Pestișu Mic. Oferta de astfel de proprietăți este foarte mică, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane, situate în localitatea Nandru, dar și a celorlalte sate din împrejurimi.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 1.506 mp, situat în localitatea Nandru, regimul acestuia fiind de teren intravilan-categoria de folosință fânețe. Accesul la proprietate se realizează prin incinta Schitul Sf. Nectarie care face legătura cu un drum asfaltat DC 120, topografia este plană și în pantă, utilitățile disponibile pe proprietate sunt energie electrică.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în zona Schitul Sf. Nectarie, din satul Nandru, Comuna Pestișu Mic, nr. 83B, Jud. Hunedoara și este amplasată în zona periferică a localității.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere constă în terenuri intravilan sau terenuri extravilane.

În zona periferică, există parcele de teren liber cu destinație extravilan, dar există și parcele de teren intravilan. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este foarte mică în momentul de față. Ofertele disponibile sunt mici cu prețuri cuprinse în intervalul 4 eur/mp – 15 eur/mp, prețul acestora diferă în funcție de poziția terenului față de utilități și proprietățile complementare.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, însă aceasta este aproape inexistentă la data evaluării.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieţii reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanţă mare. Strada la care are acces proprietatea este asfaltată, iar utilităţile aferente existente pe amplasament sunt: energie electrică.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți are un numar mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special

datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucniri COVID-19, declarata de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact seminificativ asupra pieţelor financiare globale, impunând restricţii de călătorie şi distanţare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverşi care afectează fie activul propriu-zis, fie piaţa pe care acesta este tranzacţionat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiţi, care pot fi împărţiţi în trei categorii: perturbarea pieţei, disponibilitatea datelor de intrare si alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieţei poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependenţă şi corelare între cauzele incertitudinii si trebuie să ţinem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroenomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce priveşte pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieţei la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm şi cu implicaţii macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piaţă iar în ceea ce priveşte tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat preţurile, acestea rămânând la acelaşi nivel. În consecinţă, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine si o doză mai mare de prudenţă. Disponibilitatea facilităţilor din acestă zonă şi prezenţa serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanţi în analiza cererii pe piaţa terenurilor libere şi a terenurilor cu constucţii edificate, care aduce un plus valoare proprietăţii subiect.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietăţii subiect se numeşte ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretenţiile vânzătorilor de terenuri libere şi-au menţinut tendinţa de creştere. În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piaţă a vânzătorului.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEŢEI

Activitatea pieţei imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată se observă o tendinţă de creştere a cererii.

Piaţa achiziţiilor este influenţată şi de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar şi imobiliar, datorită creşterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piaţă asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate

observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilzări sunt interdependente si ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *„cea mai bună utilizare"* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii", para.140.1: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ"*.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din localitatea Nandru, dar și zonele din împrejurimi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală:* se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică:* se urmăresc condițiile fizice care influențeaza CMBU;
3. *fezabilitatea financiară:* se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 1.506 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din localitatea Nandru, cu acces direct la stradă asfaltată, DC 120. Imobilul dispune pe proprietate de curent electric.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății, având în vedere că pe terenul din imediată apropriere sunt edificate construcții, iar terenul subiect face parte din Schitul Sf. Nectarie, CMBU a terenului intravilan este teren construit.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul intravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închirieze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privirea la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este *procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare*

care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobilare, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice

conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile intravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		25.000	29.580	28.500	4.000
Suprafata- m²	1.506,00	2.700,00	1.972,00	1.900,00	1.000,00
Pret oferta €/m²		9,3	13,0	15	4
Ajustare pentru negociere		-3%	-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**
Drept de proprietate	**deplin**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,0	12,6	14,6	3,9
Conditii de finantare	**la piata**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	13	15	4
Conditii de vanzare	**cash**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		9	13	15	4
Conditii de piata	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**	**iul.23**
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**nu**	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**9**	**13**	**15**	**4**

Localizare	**Nandru - zona Schit, jud. Hunedoara**	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara	Josani, jud. Hunedoara	Valea Nandrului, jud. Hunedoara
Ajustare		0%	0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	-1	0
Acces/ Vizibilitate	**Bun/ buna**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilitati					
Ajustare		2%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,197	0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta

Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de apa	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea electrica	La limita proprietatii	In apropiere	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0,197	0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Suprafata	**1.506**	2.700	1.972	1.900	1.000
Ajustare		-12%	-5%	-4%	5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1	0
Alte ajustari	**considerat liber**	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
		da	**da**	**da**	**da**
Ajustare neta		-1	-1	-2	0
		-10%	-5%	-14%	5%
ajustare bruta		1,27	0,59	2,03	0,17
		13,71%	4,52%	13,52%	4,37%
Pret ajustat		**8,1**	**12,0**	**12,5**	**4,1**

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**4,1**	**20,0**
Valoare teren	**6.106**	**30.181**

Valoarea de piață prin comparația directă = 30.181 lei, respectiv 20,0 lei/mp

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață – metoda extracției pentru teren, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare de proprietăți rezidențiale. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante si cunoscute.

Adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan construibil. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată și în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

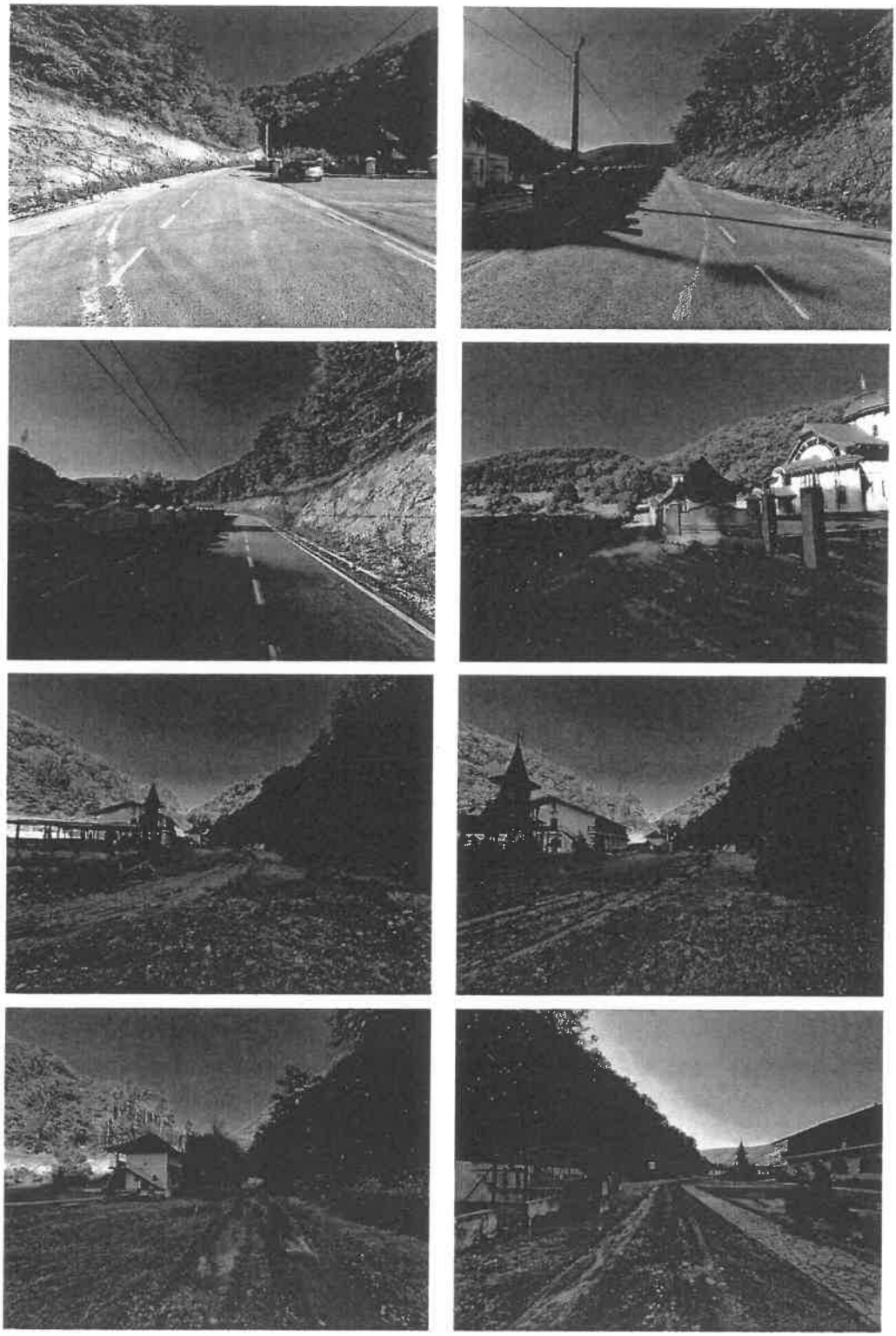
Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
Teren intravilan în suprafață de 1.506 mp – 30.181 lei respectiv 6.106 euro

...uator autorizat ANEVAR,
...rman Alexandru Alin
...r. legitimație 19284

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
NANDRU, COMUNA PESTIȘU MIC, NR. 83B, JUD. HUNEDOARA



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCPI

Nr. cerere 18088
Ziua 16
Luna 05
Anul 2023
Cod verificare
100136269991

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61855 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Nandru, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61855	1.506	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
2262 / 02/02/2017	
Act Administrativ nr. TP.20/11178, din 04/10/2016 emis de CJPSDPAT; Act Administrativ nr. 590, din 13/11/2016 emis de BCPI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.7/1361, din 14/03/2017 emis de PRIMARIA PESTISU MIC;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire in baza prevederilor Legii fondului funciar nr,18/1991,a Legii nr.1/2000,a Legii nr.247/2005,cu modificarile ulterioare,, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) **COMUNA PESTISU MIC**, CIF:4374148, -DOMENIUL PRIVAT	A1
B2 Imobilul inscris in Partea I-a se identifica cu CF 590 Nandru,nr.top 1512 (de sub A+4),nu face parte din amenajamentul silvic si ca urmare a modificarii cursului paraului Petac si-a schimbat destinatia si categoria de folosinta in faneata si se afla in intravilanul localitatii Nandru conform PUG-ului in vigoare aprobat prin HCL 19/28.02.2013 si prelungit prin HCL 58/17.12.2015	A1
18088 / 16/05/2023	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 56/2023, din 09/05/2023 emis de COMUNA PESTISU MIC -CONSILIUL LOCAL;	
B3 Se noteaza schimbarea domenialitatii imobilului inscris in Partea I-a din Domeniul public,in Domeniul privat al Comunei Pestisu Mic	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

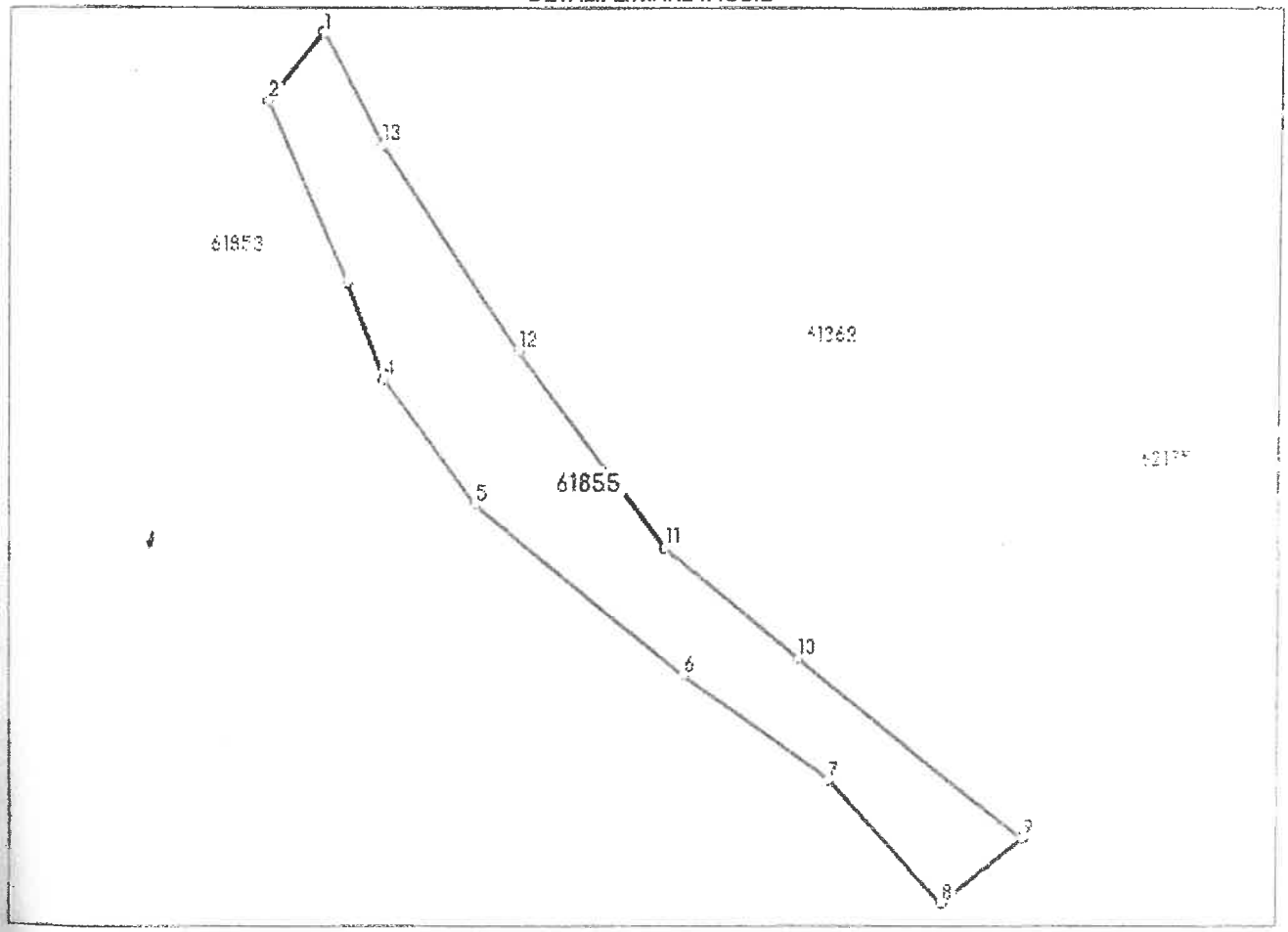
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61855	1.506	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.506	-	329	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	10.443
2	3	23.576
3	4	12.336
4	5	18.716
5	6	32.422
6	7	21.802

ordare on-line la a[illegible] epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	20.074
8	9	12.233
9	10	34.512
10	11	21.089
11	12	29.367
12	13	29.524
13	1	15.173

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
17-05-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORCAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

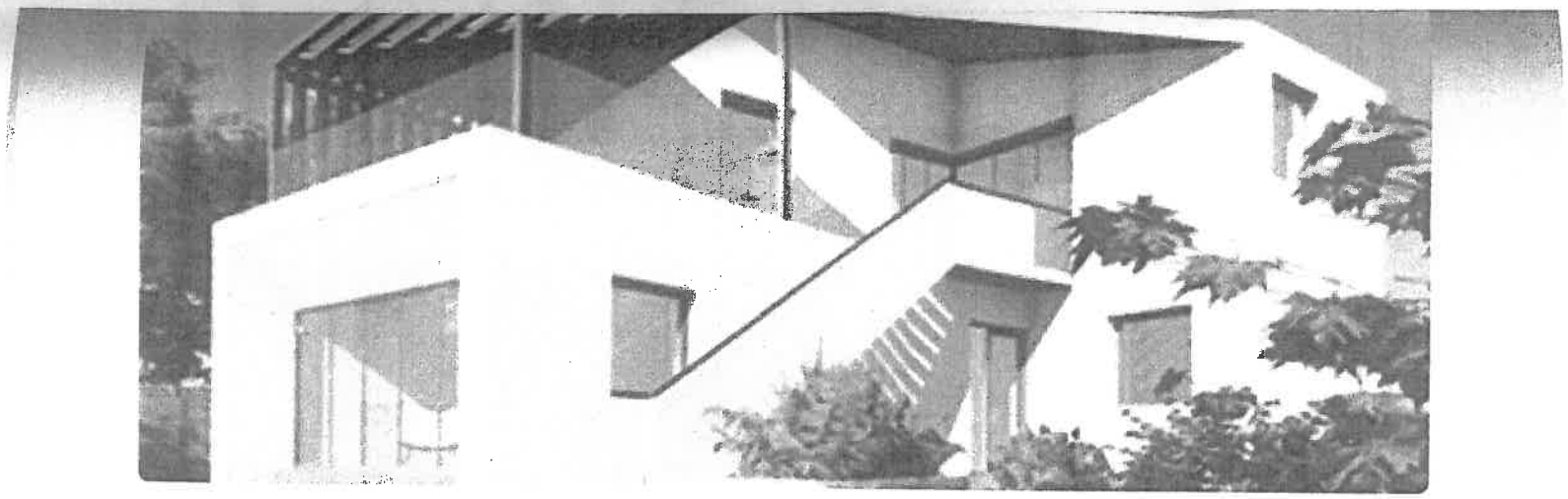
epay.ancpi.ro

IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



IMOBILIARE HUNEDOARA

+ Invită

Discuție Persoane Media Fișiere

(1)

Participant anonim
14 iulie la 09:50 ·

Teren intravilan, sat Valea Nandrului, 11 km de oras Hunedoara, perfect pt.o casuta de vis, asfalt in fata proprietatii, aproape de stalpul de curent. Sunt 2700 mp, pretul este 25. 000€. Relatii la tel.+40769672677

- 9,3 €/mp.

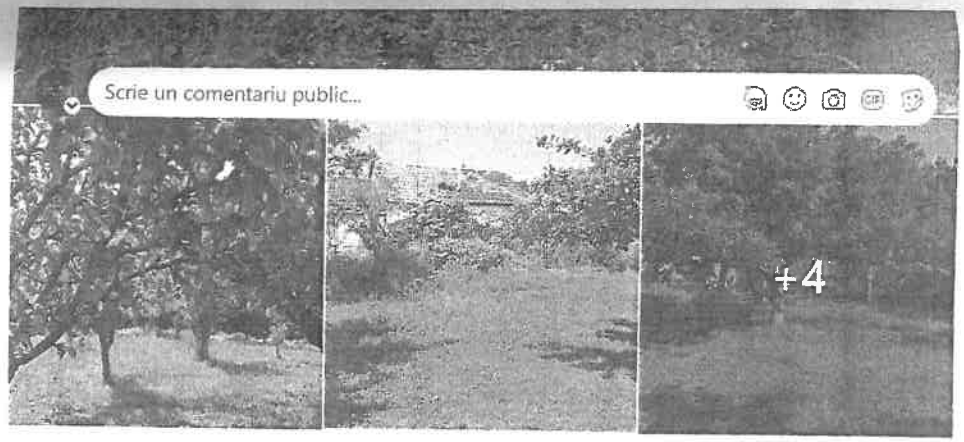


IMOBILIARE HUNEDOARA
Grup public · 5,7 K membri

Înscris ▾ ...

Pagina principală a comunității

Evenimente



GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara Peştişu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
GAMA EVAL INVEST

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon: 0254 735 853. (2)

Obiectul evaluării: TERENI INTRAVILAN

Informații obținute :



Se oferă spre vânzare teren intravilan în St - 1972 mp în Valea Mondrului, la stradă asfaltată, energie electrică. La limita de proprietate la prețul de 14 €/mp neg.

iulie 2023.



(3)

Postat 23 iunie 2023

Vând teren In Satul Josani 1900 mp

15 €

RATA DE LA: 0 LEI

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=255797609&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD (/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=255797609&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP)

Persoana fizica

DESCRIERE

Vând teren Josani
Terenul se afla între Satul Josani și Pestisu Mic
1900 mp
Deschidere stradala
WhatsApp - 07******41

ID: 255797609 Vizualizări: 156 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 iunie 2023

Trimite mesaj

PRIVAT

Anne
Pe OLX din **mai 2023**
Activ pe 16 iunie 2023
(/oferte/user/KaljK/)

Suna vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/KaljK/)

LOCALIZARE

Josani,
Hunedoara



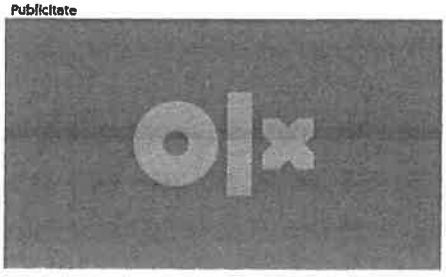
DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

4

Teren intravilan

4 EUR

Hunedoara, Valea Nandrului Vezi pe harta

Valabil din 04.07.2023 06:39:15

Specificatii

Suprafata terenului

7000,0 m

Front stradal

7000.00

Descriere

Vand teren intravilan.cu **titlul de proprietate,situat la sosea asfaltata intre 1000 si 7000 mp.posibilitate de racordare la curent electric.case construite in jos si peste drum,vedere de ansamblu,loc foarte frumos si linistit.Merita vazut.**
Mai multe detalii la numarul de telefon 0767 263 930., suprafata totala: 7000, Front stradal: 7000

0767263930

Anunturi recomandate



teren intravilan in apus...

Baia de Cris

5,20 EUR

vând teren în satul bâr...

Barsau

7 EUR



teren intravilan 450mp

Orastie

12 000 EUR



teren intravilan teliucu ...

Teliucu Inferior

25 EUR



inti

07xx xxx xxx Arată telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salvează ca favorit

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.92/2023
Privind rectificarea bugetului local al comunei Pestișu Mic pe anul 2023

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară la data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/96/16.08.2023 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare nr.42/96/16.08.2023, al primarului comunei Pestișu Mic, privind rectificarea bugetului local al comunei Pestișu Mic pe anul 2023 ;

Contractul de finanțare nr. 257 DOT/2023 pentru implementarea Proiectului cod-PNRR-Dotări-2023-0453 cu titlul „Dotarea cu mobilier materiale didactice și echipamente digitale a Școlii Primare Valea Nandrului din comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara".

Raportul de specialitate nr.479/16.08.2023 al compartimentului financiar contabil, salarizare, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Peștișu Mic.

Veniturile bugetului local în urma rectificării sunt în sumă de **19.482,39 mii lei**.

Cheltuielile bugetului local în urma rectificării sunt în sumă de **19.482,39 mii lei .**

Avizul favorabil nr.43/96/31.08.2023 al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială buget, finanțe, administrarea domeniului public si privat al comunei, servicii și comerț din cadrul Consiliului local al comunei Pestișu Mic .

În conformitate cu:

Prevederile art.19 alin.(2),art.49 alin.(4) din Legea Nr.273/2006 privind Finanțele Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative republicată cu completările ulterioare .

Prevederile din Legea nr.368/2023 a bugetului de stat pe anul 2023,

În temeiul prevederilor art. 88, art. 129 alin. (1), alin.(2) lit. b), și alin.(4) lit.a) și art.139 alin.(3) lit.a) și ale art.196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă rectificarea bugetului local al comunei Pestișu Mic pe anul 2023, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al comunei Pestisu Mic nr.14/27.01.2023, rectificat prin HCL NR.37/2023 , HCL NR.68/2023, HCL NR.79/2023 ;

Art.2. Veniturile bugetului local al comunei Pestisu Mic pe anul 2023 sunt în suma de **19.482,39** mii lei, conform Anexei **nr.1** care face parte din prezenta hotarare.

Art.3. Cheltuielile bugetului local al comunei Pestisu Mic pe anul 2023 sunt în suma de **19.482,39** mii lei conform Anexei **nr.2** care face parte din prezenta hotarare.

Art.4.Lista obiectelor de investiții cu finanțare integrală sau parțială de la bugetul local sunt în sumă de **15.595,39** mii lei conform Anexei **nr.3** care face parte din prezenta hotărâre.

Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește compartimentul financiar contabil, salarizare și achiziții publice .

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii si termenelor prevăzute de Legea nr.544/2004 a contenciosului administrativ, actualizata.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general al comunei Pestişu Mic; Instituţiei Prefectului Judetul Hunedoara, primarului comunei Peştişu Mic, compartimentului , financiar contabil, salarizare, achiziţii publice din cadrul primăriei comunei Peştişu Mic, Direcţiei Generale a Finanţelor Publice Hunedoara Deva şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la locurile stabilite.

Pestişu Mic, 31 august 2023

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abţineri „0„

ANEXA NR 1 LA HCL NR. 92 / 2023

DETALIERE VENITURI RECTIFICARE BUGET LOCAL PESTI ŞU MIC 31-08-2023

codord	codform	tipind	codind	Sume existente an 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat an 2023 -mii lei-	Sume existente trim I 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim I 2023 -mii lei-	Sume existente trim II 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim II 2023 -mii lei-	Sume existente trim III 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim III 2023 -mii lei-	Sume existente trim IV 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim IV 2023 -mii lei-
4374148	20	50	000102	19336.62	145.77	19482.39	16642.91	0	16642.91	1082.71	0	1082.71	1038	145.77	1183.77	573	0	573
4374148	20	02	370203	-1014	-18	-1032	-526	0	-526	-79	0	-79	-229	-18	-247	-180	0	-180
4374148	20	02	370204	1014	18	1032	526	0	526	79	0	79	229	18	247	180	0	180
4374148	20	01	4202	14380.91	145.77	14526.68	14250.91	0	14250.91	0	0	0	130	145.77	275.77	0	0	0
4374148	20	02	420288	1902.52	145.77	2048.29	1902.52	0	1902.52	0	0	0	0	145.77	145.77	0	0	0
4374148	20	03	42028801	1598.75	122.49	1721.24	1598.75	0	1598.75	0	0	0	0	122.49	122.49	0	0	0
4374148	20	03	42028803	303.77	23.28	327.05	303.77	0	303.77	0	0	0	0	23.28	23.28	0	0	0
4374148	20	30	4995	14240.91	145.77	14386.68	14240.91	0	14240.91	0	0	0	0	145.77	145.77	0	0	0

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al Comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți : " 9 "
Hotărârea a fost adoptată prin vot direct cu următorul cvorum.
Cvorum obținut : Voturi pentru " 9 " , Voturi împotrivă "0 " , Abțineri "0 "

ANEXA NR 2 LA HCL NR. 92/ 2023

DETALIERE CHELTUIELI RECTIFICARE BUGET LOCAL PESTI ŞU MIC 31-08-2023

codord	codform	tipind	codind	Sume existente an 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat an 2023 -mii lei-	Sume existente trim I 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim I 2023 -mii lei-	Sume existente trim II 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim II 2023 -mii lei-	Sume existente trim III 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim III 2023 -mii lei-	Sume existente trim IV 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim IV 2023 -mii lei-
4374148	21	50	5002	19336.62	145.77	19482.39	16642.91	0	16642.91	1082.71	0	1082.71	1038	145.77	1183.77	573	0	573
4374148	21	01	5102	3490.92	31	3521.92	2649.42	0	2649.42	423.9	0	423.9	228	31	259	189.6	0	189.6
4374148	21	02	510201	3490.92	31	3521.92	2649.42	0	2649.42	423.9	0	423.9	228	31	259	189.6	0	189.6
4374148	21	09	510201	3400.92	15	3415.92	2484.42	0	2484.42	395.9	0	395.9	331	15	346	189.6	0	189.6
4374148	21	03	51020103	3490.92	31	3521.92	2649.42	0	2649.42	423.9	0	423.9	228	31	259	189.6	0	189.6
4374148	21	10	510220	261.4	15	276.4	123.05	0	123.05	61.9	0	61.9	55	15	70	21.45	0	21.45
4374148	21	13	51022001	100	7	107	45	0	45	31	0	31	18	7	25	6	0	6
4374148	21	14	5102200108	14	1	15	5	0	5	4	0	4	3	1	4	2	0	2
4374148	21	14	5102200109	37	6	43	12	0	12	14	0	14	9	6	15	2	0	2
4374148	21	13	51022011	33.4	7	40.4	15	0	15	8.4	0	8.4	8	7	15	2	0	2
4374148	21	13	51022030	38.9	1	39.9	19.05	0	19.05	6.9	0	6.9	8.5	1	9.5	4.45	0	4.45
4374148	21	14	5102203003	8	1	9	3	0	3	4	0	4	1	1	2	0	0	0
4374148	21	09	510270	90	16	106	165	0	165	28	0	28	-103	16	-87	0	0	0
4374148	21	10	510271	90	16	106	165	0	165	28	0	28	-103	16	-87	0	0	0
4374148	21	13	51027101	90	16	106	165	0	165	28	0	28	-103	16	-87	0	0	0
4374148	21	14	5102710130	90	16	106	165	0	165	28	0	28	-103	16	-87	0	0	0
4374148	21	01	6102	208.21	2	210.21	20	0	20	178.71	0	178.71	8.5	2	10.5	1	0	1
4374148	21	09	610201	193.71	2	195.71	20	0	20	178.71	0	178.71	-6	2	-4	1	0	1
4374148	21	02	610205	208.21	2	210.21	20	0	20	178.71	0	178.71	8.5	2	10.5	1	0	1
4374148	21	10	610220	17	2	19	20	0	20	2	0	2	-6	2	-4	1	0	1
4374148	21	13	61022030	12	2	14	10	0	10	2	0	2	-1	2	1	1	0	1
4374148	21	14	6102203003	4	2	6	4	0	4	0	0	0	0	2	2	0	0	0
4374148	21	01	6502	166.6	145.77	312.37	47.6	0	47.6	34.5	0	34.5	72	145.77	217.77	12.5	0	12.5
4374148	21	09	650201	100.1	145.77	245.87	37.6	0	37.6	34.5	0	34.5	15.5	145.77	161.27	12.5	0	12.5
4374148	21	14	6502200103	11	-1	10	1.5	0	1.5	3.5	0	3.5	5.5	-1	4.5	0.5	0	0.5
4374148	21	14	6502200130	10	1	11	2.5	0	2.5	3.5	0	3.5	1.5	1	2.5	2.5	0	2.5
4374148	21	02	650250	70.5	145.77	216.27	14	0	14	0	0	0	56.5	145.77	202.27	0	0	0
4374148	21	10	650260	0	145.77	145.77	0	0	0	0	0	0	0	145.77	145.77	0	0	0
4374148	21	13	65026001	0	122.49	122.49	0	0	0	0	0	0	0	122.49	122.49	0	0	0
4374148	21	13	65026003	0	23.28	23.28	0	0	0	0	0	0	0	23.28	23.28	0	0	0
4374148	21	01	6602	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	09	660201	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	10	660220	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	13	66022002	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	02	660250	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	03	66025050	40	25	65	0	0	0	0	0	0	40	25	65	0	0	0
4374148	21	01	6702	835	2	837	317	0	317	109	0	109	279	2	281	130	0	130
4374148	21	02	670250	512	2	514	10	0	10	60	0	60	412	2	414	30	0	30
4374148	21	09	670270	637	2	639	290	0	290	40	0	40	177	2	179	130	0	130
4374148	21	10	670271	637	2	639	290	0	290	40	0	40	177	2	179	130	0	130
4374148	21	13	67027101	637	2	639	290	0	290	40	0	40	177	2	179	130	0	130
4374148	21	14	6702710130	85	2	87	85	0	85	0	0	0	0	2	2	0	0	0
4374148	21	13	68021001	530.55	20.5	551.05	159.65	0	159.65	127.05	0	127.05	116	20.5	136.5	127.85	0	127.85
4374148	21	14	6802100101	446	14	460	132	0	132	112	0	112	110	14	124	92	0	92
4374148	21	14	6802100117	49.5	2.5	52	15.5	0	15.5	14	0	14	6	2.5	8.5	14	0	14
4374148	21	14	6802100130	35.05	4	39.05	12.15	0	12.15	1.05	0	1.05	0	4	4	21.85	0	21.85

DETALIERE CHELTUIELI RECTIFICARE BUGET LOCAL PESTI ŞU MIC 31-08-2023

codord	codform	tipind	codind	Sume existente an 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat an 2023 -mii lei-	Sume existente trim I 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim I 2023 -mii lei-	Sume existente trim II 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim II 2023 -mii lei-	Sume existente trim III 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim III 2023 -mii lei-	Sume existente trim IV 2023 -mii lei-	Influente +/- -mii lei-	Buget rectificat trim IV 2023 -mii lei-
4374148	21	13	68021002	20.3	-18.5	1.8	20.3	0	20.3	0	0	0	0	-18.5	-18.5	0	0	0
4374148	21	14	6802100206	20.3	-18.5	1.8	20.3	0	20.3	0	0	0	0	-18.5	-18.5	0	0	0
4374148	21	13	68021003	13.15	-2	11.15	6	0	6	5	0	5	1	-2	-1	1.15	0	1.15
4374148	21	14	6802100307	13.15	-2	11.15	6	0	6	5	0	5	1	-2	-1	1.15	0	1.15
4374148	21	01	8302	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	09	830201	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	10	830220	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	13	83022030	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	14	8302203030	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	02	830250	130	-40	90	60	0	60	0	0	0	70	-40	30	0	0	0
4374148	21	01	8402	212	-20	192	40	0	40	22	0	22	100	-20	80	50	0	50
4374148	21	09	840201	102	-20	82	30	0	30	22	0	22	50	-20	30	0	0	0
4374148	21	02	840203	212	-20	192	40	0	40	22	0	22	100	-20	80	50	0	50
4374148	21	03	84020301	212	-20	192	40	0	40	22	0	22	100	-20	80	50	0	50
4374148	21	10	840220	102	-20	82	30	0	30	22	0	22	50	-20	30	0	0	0
4374148	21	13	84022002	95	-20	75	25	0	25	20	0	20	50	-20	30	0	0	0

Pestişu Mic, 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al Comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi : " 9 "
Hotărârea a fost adoptată prin vot direct cu următorul cvorum.
Cvorum obţinut : Voturi pentru " 9 " , Voturi împotrivă "0 " , Abţineri "0 "

ANEXA NR 3 LA HCL nr. 92/2023

L I S T A

OBIECTELOR DE INVESTIȚII CU FINANȚARE INTEGRALĂ SAU PARȚIALĂ DE LA BUGETUL LOCAL
LA DATA DE 31.08.2023

-Mii lei-

Nr. crt.	NOMINALIZARE PE OBIECTIVE DE INVESTIȚII. DATORII ȘI ALTE CHELTUIELI DE INVESTIȚII	TOTAL	PROPUNERI 2023							STADII FIZICE
			Din care finanțate din :							
			Surse proprii	Credite		Alte surse potrivit legii	Total alocații bugetare	Din care :		
				Interne	Externe			De la bugetul local	Transferuri de la bugetul de stat	
	TOTAL GENERAL DIN CARE :	**15595.39**					**15595.39**	**15595.39**		
A	Lucrări în continuare	86.00					86.00	86.00		
B	Lucrări noi	12915.39					12915.39	12915.39		
C	Alte cheltuieli de investitii	2594.00					2594.00	2594.00		
	TOTAL CAPITOL 51.02	**2008.52**					**2008.52**	**2008.52**		
C	**Alte cheltuieli de investiții TOTAL din care :**	**2008.52**					**2008.52**	**2008.52**		
	a) Întocmire documentații Program privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în clădirile publice aparținând comunei Pestișu Mic	75.00					75.00	75.00		

	b) Achiziție teren în comuna Pestișu Mic c) Licențe și soft d) Achiziție sistem de furnizare servicii publice digitale în Comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara - PNRR, C.10 e) Sisteme de supraveghere video comuna Pestișu Mic	10.00 5.00 1902.52 16.00					10.00 5.00 1902.52 16.00	10.00 5.00 1902.52 16.00		
	TOTAL CAPITOL 61.02	**191.21**					**191.21**	**191.21**		
C	**Alte cheltuieli de investiții** **TOTAL din care :** a) Achizitie UTV pentru interventii in situatii de urgenta comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara – FEADR b) Achiziție Cort de intervenție	**191.21** 176.71 14.50					**191.21** 176.71 14.50	**191.21** 176.71 14.50		
	TOTAL CAPITOL 65.02	**212.27**					**212.27**	**212.27**		
C	**Alte cheltuieli de investiții** **TOTAL din care :** a) Dotarea cu mobilier, materiale didactice și echipamente digitale a Școlii Primare Valea Nandrului, din comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara b) Demolare școală sat Dumbrava, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara c) Întocmire doccumentație Program Construirea și dezvoltarea unei rețele-pilot de școli verzi în	**212.27** 10.00 16.50 40.00					**212.27** 10.00 16.50 40.00	**212.27** 10.00 16.50 40.00		

	comuna Pestişu Mic d) Dotarea cu mobilier, materiale didactice şi echipamente digitale a Şcolii Primare Valea Nandrului, din comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara -PNRR , C15	145.77					145.77	145.77		
	TOTAL CAPITOL 67.02	**639.00**					**639.00**	**639.00**		
A	**Lucrări în continuare** **Total , din care :** a) Construire cămin cultural sat Dumbrava, comuna Pestişu Mic	**75.00** 75.00					**75.00** 75.00	**75.00** 75.00		
B	**Lucrări noi** **Total , din care :** a) Ameajare teren multisport, în comuna Pestişu Mic b) Reabilitare cămin cultural sat Mănerău, comuna Pestişu Mic c) Amenajare loc de joacă în sat Josani, comuna Pestişu Mic d) Amenajare loc de joacă în sat Valea Nandrului, comuna Pestişu Mic	**477.00** 195.00 80.00 182.00 20.00					**477.00** 195.00 80.00 182.00 20.00	**477.00** 195.00 80.00 182.00 20.00		
C	**Alte cheltuieli de investiţii** **TOTAL din care :** a) Amenajări interioare şi exterioare cămine culturale Pestişu Mic b) Întocmire documentaţie tehnico-economică Reabilitare cămin	**87.00** 75.00 10.00					**87.00** 75.00 10.00	**87.00** 75.00 10.00		

	cultural sat Mănerău, comuna Pestişu Mic c) Întocmire documentaţie Amenajare zonă turistică Valea Roatei	2.00					2.00	2.00		
	TOTAL CAPITOL 70.02	**12421.39**					**12421.39**	**12421.39**		
A	**Lucrări în continuare** **Total din care :** a) Alimentare cu apă în sistem centralizat a localităţii Mănerău, comuna Pestişu Mic	**11.00** 11.00					**11.00** 11.00	**11.00** 11.00		
B	**Lucrări noi** **Total din care :** a) Alimentare cu apă în satele Pestişu Mic, Josani, Valea Nandrului, Nandru şi Almaşu Mic, comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara - PNI Anghel Saligny	**12338.39** 12338.39					**12338.39** 12338.39	**12338.38** 12338.39		
C	**Alte cheltuieli de investiţii** **TOTAL din care :** a) Întocmire documentatie Program iluminat public comuna Pestisu Mic b) Întocmire documentaţie Panouri fotovoltaice c) Documentaţie alimentare cu apa în sistem centralizat Comuna Pestişu Mic, Judeţul Hunedoara d) Documentaţie înfiinţare reţea de distribuţie şi racorduri gaze	**72.00** 25.00 25.00 5.00 3.00					**72.00** 25.00 25.00 5.00 3.00	**72.00** 25.00 25.00 5.00 3.00		

	naturale în comuna Pestişu Mic e) Documentatie Program Achiziţionarea de vehicule nepoluante - microbuze electrice, comuna Pestisu Mic f) Achiziţie cort depozitare comuna Pestişu Mic	4.00 10.00					4.00 10.00	4.00 10.00		
	TOTAL CAPITOL 74.02	**13.00**					**13.00**	**13.00**		
C	**Alte cheltuieli de investiţii** **TOTAL din care :** a) Studiu de fezabilitate reţea de canalizare în comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara b) Întocmire documentaţie Program Managementul deşeurilor – gunoi de grajd, comuna Pestişu Mic c) Întocmire documentaţie Program Înfiinţarea de centre de colectare prin aport voluntar - CAV, comuna Pestişu Mic	**13.00** 5.00 4.00 4.00					**13.00** 5.00 4.00 4.00	**13.00** 5.00 4.00 4.00		
	TOTAL CAPITOL 84.02	**110.00**					**110.00**	**110.00**		
B	**Lucrări noi** **Total din care :** a) Modernizare DC 120D, comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara	**100.00** 100.00					**100.00** 100.00	**100.00** 100.00		
C	**Alte cheltuieli de investiţii** **TOTAL din care :** a) Întocmire documentaţie tehnico-economică Modernizare DC 120D, comuna Pestişu Mic,	**10.00** 7.00					**10.00** 7.00	**10.00** 7.00		

	județul Hunedoara b) Podeț peste pârâul Petac, sat Pestișu Mic	3.00					3.00	3.00		

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al Comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți " 9 "
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum.
Cvorum obținut; Voturi pentru " 9 ", Voturi împotrivă " 0 ", Abțineri " 0 "

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 93/2023

privind constituirea fondului de conservare și regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/97/24.08.2023 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare al primarului nr. 42/92/08.08.2023 prin care se propune constituirea fondului de conservare și regenerare a pădurilor.

Reținând faptul că proprietarii de păduri au obligația să înființeze fondul de conservare și regenerare a pădurilor purtător de dobândă, neimpozabil, deductibil fiscal și având regimul rezervelor fiscale.

Raportul de specialitate nr.42/97/24.08.2023 al compartimentului urbanism privind constituirea fondului de conservare și regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Avizul favorabil nr.43/97/31.08.2023 pentru programe de dezvoltare investiții, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice , protecția mediului , conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.

În conformitate cu:

Prevederile art.33, alin.(2) din Legea nr.46/2008 privind Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(14) și ale art.139 alin. (1)), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se constituie Fondul de conservare și regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestișu Mic în procent de 10% din valoarea masei lemnoase autorizate, provenită din produse principale și accidentate I, calculată la nivelul prețului mediu al unui metru cub de masă lemnoasă pe picior.

Art.2 Prezenta hotărâre poate fi atacata, conform procedurii si termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ republicată.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Peștișu Mic, Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Compartimentului Financiar Contabilitate și Achiziții Publice, Compartimentului Registru Agricol și Fond Funciar, Ocolului Silvic Ținutul Pădurenilor și se aduce la cunoștință publică prin afișare .

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abțineri „0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 94 /2023

privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanență/intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședința ordinară în data de 31.august 2023;

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre Nr.41/98/24.08.2023, inițiat de primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare al primarului comunei Pestișu Mic nr.42/98/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanență/intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Raportul de Specialitate nr. 344/24.08.2023 întocmit de doamna Pavel Diana Maria inspector în cadrul comp. agricol și fond funciar privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanență/intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara ;

Comisia pentru programe de dezvoltare-investiții amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor Publice, protecția mediului, conservarea monumentelor Istorice și de arhitectură Nr.43/ 98/ 31.08.2023 ;

În conformitate cu dispozițiile art.2 alin.(1), art.13 din O.U.G. nr.81/2021 privind aprobarea metodelor de intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor și bunurilor acestora, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative cu modificările ulterioare.

Conform art 1 și anexa nr.1 din Ordinul MMAP nr.1415/2021 pentru aprobarea tarifelor standard privind intervenția imediată asupra exemplarelor de urs care acționează în intravilanul localităților, precum și a cuantumului și a modalității de acordare a costurilor de întreținere a puilor de urs relocați ;

Având în vedere prevederile art 1^1, alin.(2), art. 34 alin.(1) din Legea nr.407/2006 a vânătorii și protecției fondului cinegetic cu modificările și completările ulterioare , precum și ale art.3, alin.(2), art.42 alin.(4), art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), și alin.(2) lit.b) alin.(4) lit.a) alin.(7) lit.„h„ ale art.139 alin.(3) lit.a) , art.196 alin.(1) lit.a), din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările, ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă încheierea unui Contract de prestări servicii de permanență/intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, **între comuna Pestișu Mic în calitate de achizitor și Asociația Vânătorilor Sportivi Diana Hunedoara în calitate de prestator**, prevăzut în Anexă care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Împuternicește primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel să semneze contractul prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Hotărârea poate fi atacată în instanță, conform procedurilor și termenelor prevăzute de legea nr.554/2004 a Contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Peştişu Mic, Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara, Compartimentului Financiar Contabilitate şi Achiziţii Publice, Compartimentului Registru Agricol şi Fond Funciar şi se aduce la cunoştiinţă publică prin afişare .

Pestişu Mic, 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar Genearal al comunei Pestişu Mic,
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abţineri "0"

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ la HOTĂRÂREA Nr. 94/31.08.2023

MODEL DE CONTRACT CADRU DE PRESTĂRI SERVICII
de permanență/intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun

Nr. ...../..... 2021

ART. 1

Părțile contractante

Autoritatea contractantă:

Primăria/UAT ....., cu sediul în ....., telefon ....., fax ....., cod de înregistrare fiscală ....., cont nr. ..... deschis la Trezoreria ....., reprezentată prin ....., în calitate de achizitor,

și

gestionar fond cinegetic ....., cu sediul în localitatea ....., str. ..... nr. ....., județul ....., telefon ....., fax ....., mobil ....., e-mail ....., cod de înregistrare fiscală ....., cont nr. ..... deschis la Trezoreria ....., reprezentat prin ....., în calitate de prestator.

ART. 2

Definiții

2.1. În prezentul contract, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) *contract* - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, încheiat între o autoritate contractantă - în calitate de achizitor și un prestator de servicii - în calitate de prestator;

b) *achizitor* și *prestator* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

c) *servicii* - totalitatea activităților desfășurate de prestator în cadrul prezentului contract;

d) *prețul contractului* - prețul plătibil prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

e) *forța majoră* - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau culpei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, unui embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

f) *zi* - zi calendaristică, dacă nu se specifică în mod diferit; *an* - 365 de zile.

ART. 3

Obiectul contractului

3.1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă asigurarea de servicii de permanență și intervenție imediată asupra speciei urs brun.

3.2. Activitatea prestatorului se desfășoară în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2021.

ART. 4

Durata contractului

4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ..... și intră în vigoare la data semnării. Această perioadă se poate prelungi prin act adițional semnat de către ambele părți.

ART. 5

Aplicabilitate

5.1. Contractul intră în vigoare la data semnării.

5.2. Prin *intrarea în vigoare a contractului* se înțelege începerea efectivă a serviciilor de către prestator în favoarea achizitorului.

ART. 6

Prețul și modalitatea de plată

6.1. Tariful convenit pentru serviciile de intervenţie este de ..... la care se adaugă TVA, dacă este cazul.

Plata se va efectua în termen de 30 de zile de la data primirii fiecărei facturi.

6.2. Plata facturii se va face prin ordin de plată în contul indicat/înscris pe factura fiscală.

6.3. În cazul în care nu se achită la scadenţă facturile emise de către prestator, achizitorul se află de drept în întârziere în ceea ce priveşte executarea obligaţiei de plată a preţului contractului. Pentru plata cu întârziere faţă de termenul scadent al facturilor emise în baza prezentului contract se vor percepe penalităţi de întârziere, conform legislaţiei în vigoare.

6.4. Preţul contractului poate fi ajustat doar în cazul în care au loc modificări legislative sau au fost emise de către autorităţi acte administrative care au ca obiect creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului şi/sau doar în măsura strict necesară pentru acoperirea costurilor salariale.

ART. 7

Obligaţiile părţilor

7.1. Obligaţiile prestatorului

a) Prestatorul este licenţiat de Ministerul Mediului, Apelor şi Pădurilor în baza Licenţei nr. ...../..... şi are încheiat contract de gestionare a unui fond cinegetic.

b) Prestatorul este deservit de o echipă formată din personal specializat care asigură permanenţa, numărul membrilor echipei fiind proporţional cu dimensiunile şi complexitatea activităţii pentru care se solicită intervenţia, pe toată durata prezentului contract;

c) dispune de echipamentele specifice de intervenţie;

d) pregăteşte echipamentele de intervenţie şi se deplasează de urgenţă spre zona de intervenţie;

e) face analiza gradului de risc împreună cu ceilalţi reprezentanţi ai echipei de intervenţie, respectiv reprezentanţii unităţii administrativ-teritoriale, ai personalului unităţilor specializate de jandarmi, medicul veterinar, şi stabileşte natura intervenţiei;

f) după finalizarea intervenţiei, completează raportul de eveniment;

g) nu părăseşte locul evenimentului până la soluţionarea acestuia şi informează achizitorul despre eveniment şi modul de soluţionare.

7.2. Obligaţiile achizitorului

a) contactează prestatorul şi convoacă echipa de intervenţie constituită la nivel local, aflată cel mai aproape de zona de intervenţie;

b) comunică prestatorului toate informaţiile pe care le deţine, necesare desfăşurării în condiţii optime a activităţii de intervenţie;

c) coordonează intervenţia asupra exemplarului/exemplarelor de urs în cauză şi sprijină prestatorul pe parcursul derulării intervenţiei;

d) asigură accesul reprezentanţilor prestatorului în zona de intervenţie;

e) pune la dispoziţia prestatorului orice echipamente necesare intervenţiei, pe care le deţine;

f) achită facturile emise de către prestator în condiţiile prezentului contract.

ART. 8

Încetarea/Rezilierea contractului

8.1. Prezentul contract se derulează până la data de ....., cu posibilitatea prelungirii prin încheierea unui act adiţional semnat de ambele părţi.

8.2. Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele situaţii:

a) prin acordul scris al părţilor, înainte de termenul prevăzut, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiţia înştiinţării în scris cu cel puţin 30 de zile înainte de data renunţării;

b) la expirarea termenului;

c) prin rezilierea contractului pentru cauză de neexecutare;

d) prin apariţia oricărei alte incapacităţi legale care să împiedice executarea prezentului contract.

ART. 9

Forţa majoră

9.1. Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

9.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

9.4. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, apariţia cazului de forţă majoră şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

ART. 10

Notificări

10.1. În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte părţi este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prezent(ă) în partea introductivă a prezentului contract.

10.2. Schimbările datelor de contact/corespondenţă ale părţilor contractante, necomunicate de acestea, nu pot fi imputabile părţii adverse.

10.3. În cazul în care notificarea se face prin poştă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită la data menţionată de oficiul poştal primitor.

10.4. Refuzul primirii notificării pe cale poştală şi/sau prin curier de oricare dintre părţile contractante nu va putea fi invocat de aceasta ca motiv de neîndeplinire a procedurii.

10.5. Notificările verbale nu vor fi luate în considerare de niciuna dintre părţi, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia din modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

10.6. Înştiinţările şi notificările vor fi transmise la adresele de mai jos:

către achizitor:

către prestator:

ART. 11

Soluţionarea litigiilor

11.1. Părţile convin ca toate neînţelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

11.2. Dacă achizitorul şi prestatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente din România.

ART. 12

Limba care guvernează contractul

Limba care guvernează contractul este limba română.

ART. 13

Legea aplicabilă contractului

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

ART. 14

Dispoziţii finale

14.1. Modificarea prezentului contract se face prin act adiţional încheiat între părţile contractante. Orice modificare a datelor de contact din preambulul contractului se va aduce la cunoştinţa celeilalte părţi în termen de maximum 24 de ore.

14.2. Prezentul contract reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract se încheie la sediul achizitorului astăzi, ..., în 3 (trei) exemplare, din care unul a fost înmânat prestatorului, iar celelalte 2 (două) rămân la autoritatea contractantă.

Achizitor,
.....

Prestator,
.....

Pestişu Mic, 31 august 2023

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL LUNEDOARA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar Genearal al comunei,
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abţineri "0"

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 95/2023

privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Comuna Pestișu Mic și medicul veterinar de liberă practică pentru acțiunile de intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor și bunurilor acestora în intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestișu Mic,

Proiect de hotărâre Nr. 41/99/24.08.2023, inițiat de primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare al primarului comunei Pestișu Mic nr.42/99/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Comuna Pestișu Mic și medicul veterinar de liberă practică pentru acțiunile de intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor și bunurilor acestora în intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Văzând Raportul de Specialitate nr.344/24.08.2023, întocmit de doamna Pavel Diana Maria inspector în cadrul comp. agricol și fond funciar privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Comuna Pestișu Mic și medicul veterinar de liberă practică pentru acțiunile de intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor și bunurilor acestora în intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

În conformitate cu dispozițiile art.2 alin.(2) din O.U.G. nr.81/2021 privind aprobarea metodelor de intervenţie imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative cu modificările ulterioare.

Conform Ordinul MMAP nr.1406/2021 pentru aprobarea modelului de contract de prestări servicii care se încheie între unităţile administrativ-teritoriale şi medicii veterinari de liberă practică pentru acţiunile de intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora, în intravilanul localităţilor.

Având în vedere prevederile Ordinul MMAP nr.1415/2021 pentru aprobarea tarifelor standard privind intervenţia imediată asupra exemplarelor de urs care acţionează în intravilanul localităţilor, precum şi a cuantumului şi a modalităţii de acordare a costurilor de întreţinere a puilor de urs relocaţi, precum şi ale art .3 ,alin (2) şi art.42 alin.(4), art.80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1) , și alin.(2) lit.„b„ alin.(4) lit.„a„ alin.(7) lit.„h„ ale art. 139 alin. (3) lit.„a„ art.196 alin. (1) lit.„a„ din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă încheierea unui Contract de prestări servicii între UAT Comuna Pestișu Mic și medicul veterinar de liberă practică pentru acțiunile de intervenție imediată pentru prevenirea și combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor și bunurilor acestora în intravilanul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Împuternicește primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel să semneze contractul prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Hotărârea poate fi atacată în instanță, conform procedurilor și termenelor prevăzute de legea nr.554/2004 a Contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Peștișu Mic, Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Compartimentului Financiar Contabilitate și Achiziții Publice, Compartimentului Registru Agricol și Fond Funciar și se aduce la cunoștință publică prin afișare .

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUD. HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar Genearal al comunei,
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abțineri "0"

JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

Anexă la Hotărârea nr.95/2023

MODELUL DE CONTRACT CADRU
de prestări servicii care se încheie între unităţile administrativ-teritoriale şi medicii veterinari de liberă practică

ART. 1
Părţile contractante
Autoritatea contractantă:
Primăria/UAT ..... cu sediul în ....., telefon ....., fax ....., cod de înregistrare fiscală ....., cont nr. ..... deschis la Trezoreria ....., reprezentată prin ....., în calitate de achizitor, pe de o parte,
şi
Cabinetul medical-veterinar/S.C. ....., cu sediul în localitatea ....., judeţul ....., telefon ....., e-mail ....., înregistrat în Registrul unic al cabinetelor medical veterinare cu nr. ...../înregistrată la oficiul registrului comerţului cu nr. ....., C.U.I. ....., cod fiscal nr. ....., cont nr. ..... deschis la ....., reprezentat/reprezentată legal de ....., identificat cu BI/CI seria ....., nr. ....., în calitate de prestator, pe de altă parte.

ART. 2
Definiţii
În prezentul contract, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:
a) *contract* - actul juridic care reprezintă acordul de voinţă al celor două părţi, încheiat între o autoritate contractantă - în calitate de achizitor şi un prestator de servicii - în calitate de prestator;
b) *achizitor şi prestator* - părţile contractante, aşa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
c) *servicii* - totalitatea activităţilor desfăşurate de prestator în cadrul prezentului contract;
d) *preţul contractului* - preţul plătibil prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală şi corespunzătoare a tuturor obligaţiilor asumate prin contract;
e) *forţa majoră* - un eveniment mai presus de controlul părţilor, care nu se datorează greşelii sau culpei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului şi care face imposibilă executarea şi, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluţii, incendii, inundaţii sau orice alte catastrofe naturale, restricţii apărute ca urmare a unei/unui carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă. Nu este considerat forţă majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligaţiilor uneia din părţi;
f) *zi* - zi calendaristică, dacă nu se specifică în mod diferit; *an* - 365 de zile.

ART. 3
Obiectul contractului
3.1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă asigurarea de servicii de intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora, în intravilanul localităţilor.
3.2. Activitatea prestatorului se desfăşoară în conformitate cu prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 81/2021.

ART. 4
Durata contractului
Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ..... şi intră în vigoare la data semnării. Această perioadă se poate prelungi prin act adiţional semnat de către ambele părţi.

ART. 5
Aplicabilitate
5.1. Contractul intră în vigoare la data semnării.
5.2. Prin *intrarea în vigoare a contractului* se înţelege începerea efectivă a serviciilor de către prestator în favoarea achizitorului.

ART. 6
Preţul şi modalitatea de plată

6.1. Tariful convenit pentru servicii este de ..... la care se adaugă TVA, dacă este cazul. Plata se va efectua în termen de 30 de zile de la data primirii fiecărei facturi.

6.2. Plata facturii se va face prin ordin de plată în contul indicat/înscris pe factura fiscală.

6.3. În cazul în care nu se achită la scadenţă facturile emise de către prestator, achizitorul se află de drept în întârziere în ceea ce priveşte executarea obligaţiei de plată a preţului contractului. Pentru plata cu întârziere faţă de termenul scadent al facturilor emise în baza prezentului contract se vor percepe penalităţi de întârziere, conform legislaţiei în vigoare.

6.4. Preţul contractului poate fi ajustat doar în cazul în care au loc modificări legislative sau au fost emise de către autorităţi acte administrative care au ca obiect creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului şi/sau doar în măsura strict necesară pentru acoperirea costurilor salariale.

ART. 7

Obligaţiile părţilor

7.1. Obligaţiile prestatorului sunt următoarele:

a) asigură prezenţa la acţiunea de intervenţie imediată;

b) asigură intervenţia imediată, intervenţia prin tranchilizare şi relocare, extragerea prin eutanasiere, astfel cum sunt definite în Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 81/2021;

c) dispune de echipamentele specifice de intervenţie;

d) pregăteşte echipamentele de intervenţie şi se deplasează de urgenţă spre zona de intervenţie;

e) face analiza gradului de risc împreună cu ceilalţi reprezentanţi ai echipei de intervenţie şi stabileşte natura intervenţiei;

f) după finalizarea intervenţiei completează şi semnează raportul de eveniment;

g) nu părăseşte locul evenimentului până la soluţionarea acestuia şi informează achizitorul despre eveniment şi modul de soluţionare;

h) marchează exemplarele de urs brun relocate cu colar GPS/crotaliu de ureche şi cip;

i) asigură asistenţă veterinară pe tot parcursul relocării exemplarului de urs brun.

7.2. Obligaţiile achizitorului sunt următoarele:

a) contactează prestatorul şi convoacă echipa de intervenţie constituită la nivel local, aflată cel mai aproape de zona de intervenţie;

b) comunică prestatorului toate informaţiile pe care le deţine, necesare desfăşurării în condiţii optime a activităţii de intervenţie;

c) coordonează intervenţia asupra exemplarului/exemplarelor de urs în cauză şi sprijină prestatorul pe parcursul derulării intervenţiei;

d) asigură accesul reprezentanţilor prestatorului în zona de intervenţie;

e) pune la dispoziţia prestatorului orice echipamente necesare intervenţiei pe care le deţine;

f) achită facturile emise de către prestator în condiţiile prezentului contract.

ART. 8

Încetarea contractului

Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele situaţii:

a) prin acordul scris al părţilor, înainte de termenul prevăzut, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiţia înştiinţării în scris cu cel puţin 30 de zile înainte de data renunţării;

b) la expirarea termenului;

c) prin rezilierea contractului pentru cauză de neexecutare culpabilă de către una dintre părţile contractuale;

d) prin apariţia unei incapacităţi legale care să împiedice executarea prezentului contract.

ART. 9

Forţa majoră

9.1. Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

9.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

9.4. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, apariţia cazului de forţă majoră şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

ART. 10

Notificări

10.1. În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte părţi este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prezent(ă) în partea introductivă a prezentului contract.

10.2. Schimbările datelor de contact/corespondenţă ale părţilor contractante, necomunicate de acestea, nu pot fi imputabile părţii adverse.

10.3. În cazul în care notificarea se face prin poştă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită la data menţionată de oficiul poştal primitor.

10.4. Refuzul primirii notificării pe cale poştală şi/sau prin curier de oricare dintre părţile contractante nu va putea fi invocat de aceasta ca motiv de neîndeplinire a procedurii.

10.5. Notificările verbale nu vor fi luate în considerare de niciuna dintre părţi, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia din modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

10.6. Înştiinţările şi notificările vor fi transmise la adresele de mai jos:

către achizitor: .....

către prestator: .....

ART. 11

Soluţionarea litigiilor

11.1. Părţile convin ca toate neînţelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

11.2. Dacă achizitorul şi prestatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente din România.

ART. 12

Limba care guvernează contractul

Limba care guvernează contractul este limba română.

ART. 13

Legea aplicabilă contractului

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

ART. 14

Dispoziţii finale

14.1. Modificarea/Completarea prezentului contract se face prin act adiţional încheiat între părţile contractante. Orice modificare a datelor de contact din preambulul contractului se va aduce la cunoştinţa celeilalte părţi în termen de maximum 24 de ore.

14.2. Prezentul contract reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract se încheie la sediul achizitorului astăzi, .. în 3 (trei) exemplare, din care unul a fost înmânat prestatorului, iar celelalte 2 (două) rămân la autoritatea contractantă.

Achizitor,
.....

Prestator,
.....

Pestişu Mic, 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar Genearal al comunei,
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abţineri "0"

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.96/2023

privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice care să facă parte din Comisia Locală de Fond Funciar al Comunei Pestișu Mic

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară la data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/100/24.08.2023, inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul – Daniel, și Referatul de aprobare nr.42/100/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice care să facă parte din Comisia Locală de Fond Funciar al Comunei Pestișu Mic ;

Raportul de specialitate înregistrat la nr.346/24.08.2023 al compartimentului registru agricol și Fond Funciar.

Avizul favorabil nr.43/100/31.08.2023 al comisiei pentru învățământ, cultură sănătate, protecție socială, sportivă și agrement, administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești.

În conformitate cu:

Prevederile art.12 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

Prevederile dispozițiilor art.2 alin.(1) lit.d) din Regulamentul privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, aprobată prin H.G.R. nr.890/2005, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin (1), alin (2) lit. d) alin.7 lit.s), precum și prevederile art.139 alin. (1), alin. (3) și prevederile art.196, alin (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă încheierea unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice care să facă parte din Comisia Locală de Fond Funciar al Comunei Pestișu Mic, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.2. Cheltuielile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al comunei Pestișu Mic, cap.70.02 locuințe servicii și dezvoltare publică .

Art.3. Se împuternicește Primarul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, domnul, Dobruțchi Saul – Daniel, în calitate de președinte al Comisiei Locale de Fond Funciar al comunei Pestișu Mic, pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri .

Art.4. Hotărârea poate fi atacată în instanță, conform procedurilor și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, republicată.

Art.5.- Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului comunei Pestișu Mic și se aduce la cunoștință publică prin afișare la locurile stabilite și se publică pe pagina de internet a instituției: http://primariapestisumic.ro/.

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abțineri „0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.97/2023

Privind exploatarea și vânzarea către agenții economici a unui volum de 75,90 mc. material lemons provenit din pășunile comunei Pestișu Mic

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr. 41/101/29.08.2023 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare nr. 42/101/29.08.2023 privind exploatarea și vânzarea către agenții economici a unui volum de 75,90 mc. material lemons provenit din pășunile comunei Pestișu Mic.

Actul de punere în valoare nr.2300157403680 - transmis de R.P.L Ocolul Silvic Ţinutul Padurenilor R.A.

Raportul de specialitate al compartimentului agricol şi fond funciar nr.348/29.08.2023.

Avizul favorabil nr.43/101/31.08.2023 al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială buget, finanţe, administrarea domeniului public si privat al comunei, servicii şi comerţ din cadrul Consiliului local al comunei Pestișu Mic .

In conformitate cu;

Prevederile art.6,alin.(2) şi alin.(3),art.17 alin.(2) lit.g) din Legea nr.46/2008, Codul Silvic, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

Prevederile art.72 alin.(5) lit.c) din Legea nr.133/2015 pentru modificarea şi completarea Legii nr.46/2008-Codul Silvic

Prevederile art.4 alin(1),art.6 alin.(2) din Regulamentul de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, aprobat prin H.G. nr.715/2017, cu modificările şi completările

Prevederile din Ordinul nr.1540/2011 pentru aprobarea Instrucţiunilor privind termenele, modalităţile şi perioadele de colectare, scoatere şi transport al materialului lemnos

Prevederile art.68 alin.(2), din Legea nr.273/2006 privind Finanţele publice locale modificată şi completată .

In temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) alin.6) lit.b) art.139 alin.(3) lit.g) şi ale art.196 alin.(1)lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. Aprobă exploatarea şi vânzarea către agenţii economici a unui volum de **75,90 mc**. material lemons provenit din pășunile comunei Peştişu Mic, conform Actului de punere în valoare nr. 2300157403680 - transmis de R.P.L Ocolul Silvic Ţinutul Padurenilor R.A. care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Vânzarea către agenţii economici a unui volum de **75,90 mc,** material lemons din pășunile comunei Pestișu Mic se face prin licitaţie publică organizată la sediul R.P.L Ocolul Silvic Ţinutul Padurenilor, preţul materialului lemnos **este de 100 lei/mc.**

Art.3. Sumele rezultate din valorificarea materialului lemnos se vor face venit la bugetul local al comunei Pestișu Mic.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacata, conform procedurii si termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ republicată.

Art.5. Viceprimarul comunei Pestișu Mic, domnul, Susan Ovidiu Ioan, va urmări ca vânzarea şi exploatarea materialului lemons să se facă cu respectarea regimului silvic şi dispoziţiilor din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general al comunei Pestişu Mic, Instituţiei Prefectului judeţului Hunedoara, Ocolului Silvic Tinutul Pădurenilor RA, primarului comunei Peştişu Mic, viceprimarului , compartimentului financiar, contabilitate ,achiziţii publice şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare.

Pestişu Mic, 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abţineri „0„

Primaria Pestisu Mic
REGIA PUBLICA LOCALA OCOLUL SILVIC TINUTUL PADURENILOR RA

28.08.2023
CULES

ACT DE PUNERE ÎN VALOARE NR. 2300157403680

Unitate de Producție: VII - Affn
Denumire A.P.V: PETAC 2023

Suprafață totală act - (ha): 0.8 Tratament: T. ÎN VEGETAȚIA DIN AFARA FONDULUI FORESTIER NAȚIONAL Natura Produsului: TĂIERI ÎN VEGETAȚIE DIN AFARA F.F. Tehnologia de Exploatare: TRUNCHIURI SI CATARGE Data inventarierii: 28.08.2023 Anul exploatării: 2023 Procedeul de inventariere: FIR CU FIR Ciocan forma CIRCULARĂ nr.: PPHD0201 Accesibilitate: 0-250	Informații privind N.T.S.M. Stâncării pe - (ha): Arbori putregăioși - (buc): cu un volum de - (mc): Iescarii - (buc): cu un volum de - (mc):	Grupa de specii Rășinoase FAG Quercinee Diverse tari Diverse moi Total:	Nr. de arbori 14 346 360	Volum 2.77 73.13 75.9

Specia	SORTARE DIMENSIONALĂ							Lemn lucru	Coajă	Lemn de foc		Volum brut
	G1	G2	G3	M1	M2	M3	LS			Total	VF	
ANIN NEGRU		0.56		1.13	2.82	3.02	2.09	9.62	1.74	59.73	4.37	71.09
SALCÂM (L)				0.05	0.07	0.09	0.05	0.26	0.09	1.88	0.20	2.23
CARPEN					0.01	0.03	0.03	0.07	0.01	0.46	0.05	0.54
SALCIE ALBĂ (L)		0.20		0.03	0.02	0.01		0.26	0.05	1.73	0.13	2.04
TOTAL		0.76		1.21	2.92	3.15	2.17	10.21	1.89	63.80	4.75	75.90

U.A.	Suprafață (ha)		Vârsta ani	Panta G	Semințiș utilizabil				Total volum brut
	Par cursă	UA			%	S. tot	Compoziție	H.	
Petac 2023	0.80		25	5.00			0		75.90

U.A.	ANN	SC (L)	CA	SA (L)	Volum
Petac 2023	71.09	2.23	0.54	2.04	75.90
Total	71.09	2.23	0.54	2.04	75.90

U.A.	Specia	Diametre		Înălțimi		Vârsta	Vol. arb	Nr. arb	Creștere	Sortare dimensională							Coajă	Lemn foc		Volum brut
		dt	dcg	ht	hc					G1	G2	G3	M1	M2	M3	LS		Total	VF	
Petac 2023	ANN	17.32	17.30	18.09	18.09	25	0.21	344			0.56		1.13	2.82	3.02	2.09	1.74	59.73	4.37	71.09
	SC (L)	19.21	18.67	18.59	18.33	25	0.25	9					0.05	0.07	0.09	0.05	0.09	1.88	0.20	2.23
	CA	14.53	14.40	12.24	12.20	25	0.11	5						0.01	0.03	0.03	0.01	0.46	0.05	0.54
	SA (L)	37.01	37.00	23.00	23.00	25	1.02	2			0.20		0.03	0.02	0.01		0.05	1.73	0.13	2.04
Total U.A.: Petac 2023								360			0.76		1.21	2.92	3.15	2.17	1.89	63.80	4.75	75.90
Total General U.A.								360			0.76		1.21	2.92	3.15	2.17	1.89	63.80	4.75	75.90

Șef Ocol,

CRISTEA DOREL

Întocmit,

Birou Fond Forestier,

Verificat,

Acesta este un document generat din aplicația SUMAL 2.0 Ocol

ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.98/2023

privind amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară la data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/103/29.08.2023 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare nr.42/103/29.08.2023, al primarului comunei Pestișu Mic, privind amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Raportul de specialitate nr.1977/29.08.2023 al compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Pestișu Mic privind amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Avizul favorabil nr.43/103/31.08.2023 pentru programe de dezvoltare investiții, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice , protecția mediului , conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.

În conformitate cu:

Prevederile art.41, art.44, alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind Finanțele Publice Locale, cu referire la cheltuielile de investiții și documentațiile tehnico – economice.

Prevederile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice și ale H.G. nr.395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările si completările ulterioare.

Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art.129 alin.(1),(2) lit.c) precum și ale art.139 alin.(1) și alin.(3), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Art.2 Finanțarea investiției prevăzute la art.1 se va realiza din bugetul local al comunei Pestișu Mic de la capitolul,, 67.02- Cultură, recreere și religie,,.

Art.3 Decontarea se va efectua din bugetul local al comunei Pestișu Mic și se va face pe baza actelor doveditoare, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuterniceste d-nul, Dobruțchi Saul Daniel, Primarul comunei Pestișu Mic și Compartimentul financiar ,contabil , achiziții publice.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenlor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunica: Institutiei Prefectului judetului Hunedoara, Primarului comunei Pestișu Mic, Compartimentul financiar contabil, achiziții publice, si se aduce la cunostință publică prin afisare.

Pestișu Mic, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „ 9„
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: Cvorum obținut:Voturi „pentru„ 9 „ împotrivă„0„ abțineri „0„