ROMÂNIA

JUDEȚUL HUNEDOARA

PRIMĂRIA COMUNEI PESTIȘU MIC

NR.667/06.03.2024

CĂTRE,

PREFECTUL JUDEȚULUI HUNEDOARA

Alăturat prezentei, dorim să vă comunicăm, în vederea verificării legalității, procesul verbal al şedinţei Hotărârile Consiliului Local al comunei Pestişu Mic, înregistrate sub nr.23-24 adoptate de autoritatea deliberativă în şedinţa de îndată care s-a desfăşurat în data de 05 martie 2024.

La şedinţa de îndată , din data menționată, din totalul de 9 consilieri locali în funcţie, au fost prezenţi un număr de 9 consilieri locali.

Hotărârile au fost adoptate cu respectarea cvorumului prevăzut de lege şi sunt însoţite la dosarul şedinţei de actele preparatorii.

Menționăm faptul că, la adoptarea actelor administrative comunicate prin prezenta, nu au fost înregistrate situații privind conflictul de interese și/sau incompatibilitate.

Actele administrative comunicate prin prezenta sunt identice cu cele arhivate în dosarul de şedinţă.

Nu avem obiecții cu privire la legalitatea acestor acte administrative.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL,
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIŞU MIC
CONSILIUL LOCAL
Nr.650/05.03.2024

PROCES-VERBAL
Incheiat astăzi, 05 martie 2024, la şedinţa de îndată
a Consiliului Local al comunei Pestişu Mic

Consiliul Local al comunei Pestişu Mic a fost convocat în şedinţă de îndată cu respectarea prevederilor art.133 alin.(2), lit.a) şi art.134 alin.(1) lit.a), din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ şi a Dispoziţiei Primarului comunei Pestişu Mic, Nr.50/2024.

Invitaţia consilierilor s-a făcut prin Convocatorul nr.42/43/04.03.2024, care a fost transmis on-line domnilor consilieri în data de 04.03.2024 în care au fost specificate data, ora, locul desfăşurării, precum şi ordinea de zi propusă a se discuta, conform prevederilor legale.

Publicitatea şedinţei s-a realizat prin publicarea ordinii de zi, pe site-ul primăriei comunei Pestişu Mic în data de 04.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică. De asemenea publicitatea sedinţei s-a realizat şi prin afişarea ordinii de zi la avizierul instituţiei şi în celelalte sate pe panourile de afişaj .

Toţi consilieri au primit pe e-mail materialele de sedinţă conform legislaţiei în vigoare.

Şedinţa de consiliu se desfăşoară în sala Căminului Cultural Pestişu Mic începând cu orele 12.00 .

Sunt întrunite astfel prevederile art.137 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezenţa majorităţii consilierilor în funcţie, şedinţa fiind legal constituită.

La şedinţă participă următorii consilieri locali, d-nii: Susan Ovidiu Ioan, Mihonesc Ioan Marinel, Ilia Cornel Ovidiu, Stoica Petrişor Marcel, Silaşi Adrian Livian, Blăjan Ioan Andrei, Şerban Marinel David, Budae Gheorghe, Dan Gheorghe .

La şedinţa de astăzi participă domnul primar , Dobruţchi Saul Daniel, d-ra secretar general Caba Valeria Maria.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan preia în continuare lucrările şedinţei.

D-nul preşedinte de sedinţă Susan Ovidiu Ioan rosteşte rugăciunea Tatăl nostru,,.

D-ra secretar, Caba Valeria Maria, prezintă procesul-verbal al şedinţei anterioare, care a fost pus în timp util la dispoziţia consilierilor, semnat de secretar precum şi de preşedintele şedinţei anterioare, se supune aprobării Consiliului local.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

Se supune la vot ordinea de zi.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

D-nul preşedinte de sedinţă Susan Ovidiu Ioan, prezintă ordinea de zi cu următoarele două proiecte de hotărâre ;

1.Proiect de hotărâre nr.53/27/04.03.2024 privind aprobarea cumpărării unui imobil- teren, în suprafaţă de 760 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău , comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui loc de joacă pentru copiii din satul Mănerău.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

2.Proiect de hotărâre nr.53/28/04.03.2024 privind exploatarea unui volum de 15.21 mc de material lemnos din afara fondului forestier national, proprietatea comunei Pestişu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestişu Mic.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

3. Întrebări şi interpelări.

Cunoscându-se şi aprobându-se ordinea de zi, d-ra, secretar general Caba Valeria Maria, aduce la cunoştinţa domnilor consilieri care se află în conflict de interese, în condiţiile prevăzute de cartea I titlul IV, din Legea nr.161/2003, cu modificările şi completările ulterioare, în problemele supuse dezbaterilor Consiliului local, că au obligaţia să se abţină de la emiterea sau participarea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material, astfel cum rezultă din situaţiile prevăzute la art.228 alin.(1) lit. a) – f) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

De asemenea vă aducem la cunoştinţă faptul că potrivit art. 228 alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, „(2) În exercitarea funcţiei, consilierul local (...) aflat în una din situaţiile prevăzute la alin.(1) are obligaţia să anunţe la începutul şedinţei consiliului local (....) interesul personal pe care îl are în adoptarea hotărârii respective, anunţ care se consemnează în mod obligatoriu în procesul-verbal al şedinţei".

În situaţia prevăzută la alin. (2), în urma anunţării interesului personal la începutul şedinţei, consilierii locali nu mai sunt luaţi în calcul pentru cvorumul necesar adoptării hotărârii consiliului, la care aceştia şi-au anunţat interesul şi nu au drept de vot la adoptarea acestei hotărâri.

Vă aducem la cunoştinţă faptul că hotărârile adoptate de Consiliul local cu încălcarea dispoziţiilor art.228 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută în condiţiile Legii nr.176/2010, cu modificările şi completările ulterioare. Fapta aleşilor locali de a încălca prevederile art. 228 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, şi legislaţia în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară şi se sancţionează cu diminuarea indemnizaţiei cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.

Sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi?"

Nu sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi.

Comisiile consiliului local al comunei Pestişu Mic au întocmit avizele şi le-au înaintat d-nei consilier juridic, conform prevederilor art.136 alin.(3) lit.b) din O.UG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Se trece la punctul 1 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

1.Proiectul de hotărâre nr.53/27/04.03.2024 privind aprobarea cumpărării unui imobil- teren, în suprafaţă de 760 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău , comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui loc de joacă pentru copiii din satul Mănerău.

Se supune la vot proiectul de hotărâre .

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.23/2024 privind aprobarea cumpărării unui imobil- teren, în suprafaţă de 760 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău , comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui loc de joacă pentru copiii din satul Mănerău.

Se trece la punctul 2 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

2. Proiect de hotărâre nr.53/28/04.03.2024 privind exploatarea unui volum de 15.21 mc de material lemnos din afara fondului forestier national, proprietatea comunei Pestişu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestişu Mic.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.24/2024 privind exploatarea unui volum de 15.21 mc de material lemnos din afara fondului forestier national, proprietatea comunei Pestişu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestişu Mic.

Întrucât alte întrebări, interpelări şi probleme de analizat nu mai sunt iar punctele înscrise pe ordinea de zi au fost discutate, cu permisiunea d-lor consilieri, preşedintele de şedinţă declară închise lucrările şedinţei de astăzi. Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal .

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEŞTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

SECRETAR GENERAL
Caba Valeria-Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.23/2024

Privind aprobarea cumpărării unui imobil- teren, în suprafață de 760 mp, categoria de folosință arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău , comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui loc de joacă pentru copiii din satul Mănerău

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință de îndată la 05 martie 2024.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.53/27/29.02.2024 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul, Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare nr.54/27/29.02.2024 al Primarului Comunei Pestișu Mic, privind aprobarea cumpărării unui imobil teren, în suprafață de 760 mp, categoria de folosință arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui teren de joacă pentru copiii din satul Mănerău .

Raportul de specialitate nr.2/33/04.03.2024 al compartimentului agricol și fond funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Raportul de specialitate nr.219/04.03.2024 al compartimentului financiar,contabilitate, salarizare și achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Raportul de evaluare înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic sub nr.16/10/04.03.2024 categoria de folosință arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii,, întocmit de Gama Eval Invest S.R.L prin evaluator autorizat, Gherman Alexandru Alin, nr.legitimație 19284.

Raportul de avizare nr.55/27/05.03.2024 al comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei servicii și comerț cuprinzând avizul favorabil asupra proiectului de hotărâre .

În conformitate cu prevederile:

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

Prevederile art.46, alin.(1), alin.(2) lit.a)și alin.(3) din Legea nr.2763/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul dispozițiilor art.84,alin.(5) art.87alin.(5) precum și ale art.129, alin.(2), lit.d), alin.7 lit.e) art.139, alin.(2), coroborat cu art.5, lit.dd) și ale art.196, alin.(1), lit.a), art.197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din Ordonanța Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare a imobilului -teren în suprafață de 760 mp înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic sub nr.16/10/04.03.2024 categoria de folosință arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, întocmit de Gama Eval Invest S.R.L prin evaluator autorizat, Gherman Alexandru Alin, nr.legitimație 19284, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2 Se aprobă cumpărarea imobilului -teren intravilan în suprafață de 760 mp, categoria de folosință arabil, înscris în C.F 62925, având nr.cadastral 62925, situat în intravilanul satului Mănerău, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, proprietatea domnului Naconecinîi Grigorii, în scopul amenajării unui loc de joacă pentru copiii din satul Mănerău.

Art.3 (1) Prețul de vânzare-cumpărare al terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși suma de **64.602 lei**, stabilită conform raportului de evaluare întocmit de către Gama Eval Invest S.R.L prin evaluator autorizat, Gherman Alexandru Alin, nr.legitimație 19284.

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

Art.4 Taxele notariale privind achiziționarea terenului, precum și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară, vor fi suportate de cumpărător.

Art.5. Suma aferentă cumpărării imobilului -teren se suportă din bugetul local al comunei Pestișu Mic de la Capitolul 51.02,, autorități publice și acțiuni externe,, .

Art.6 Terenul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri care face obiectul prezentei hotărâri se va înregistra în evidențele comunei Pestișu Mic ca imobil aparținând domeniului privat la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 Se mandatează domnul, Dobruțchi Saul Daniel, Primarul Comunei Pestișu Mic, să încheie contractul de vânzare -cumpărare la prețul negociat de comisia prevăzută la art.3 alin.(2).

Art.8 Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică :Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Comunei, compartimentului agricol și fond funciar, compartimentului financiar, contabilitate, salarizare și achiziții publice și se aduce la cunoștință publică prin afișare .

Pestisu Mic, 05 martie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL LUNEDOARA

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 ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abțineri„0„

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

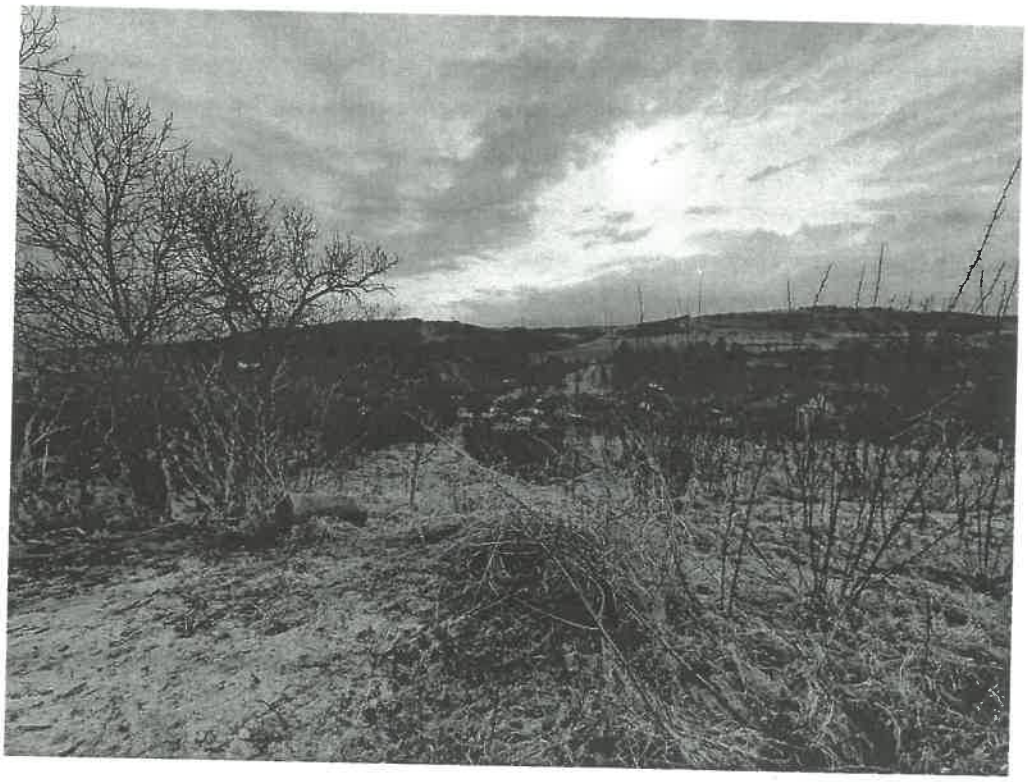
ANEXĂ LA HCL NR. 23/2024

Nr. raport 275, data 04.03.2024

PRIMĂRIA COMUNEI PEȘTIȘU MIC
Intrat nr. 16/10
Anul 2024 Luna 03 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE
pentru
TEREN INTRAVILAN 760 mp

Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, Jud. Hunedoara



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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 18
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 arabil, în suprafață totală de 760 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: NACONECINÎI GRIGORII

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 01.03.2024

Data evaluării: 01.03.2024

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 persoana fizică NACONECINÎI GRIGORII. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 62925 Pestișu Mic, nr. cadastral 62925.

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 (01.03.2024) este cel afișat de BNR, anume 4,9699 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2024.

Evaluator autorizat: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284 valabilă în anul 2024.

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 760 mp – 64.602 lei, respectiv 12.999 euro (17,1 euro/mp)

Întocmit: Gherman Alexandru Alin,
Membru titular ANEVAR
01.03.2024

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 760 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 62925 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
01.03.2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimație Nr. 19284
Valabil 2024
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 persoana fizică NACONECINÎI GRIGORII, respectiv teren intravilan în suprafață de 760 mp, situat în localitatea Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 62925, CF nr. 62925 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 arabil, având o suprafață totală de 760 mp, situat în localitatea Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, județul Hunedoara, având număr cadastral 62925, întabulat în Cartea funciară nr. 62925 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. 62925 Pestișu Mic.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

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 = 4,9699 lei, valabil pentru data de 01.03.2024. 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 01.03.2024 de către evaluator Gherman Alexandru Alin 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 01.03.2024.

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 01.03.2024 și a fost realizată de către evaluatorul Gherman Alexandru Alin 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. 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. 62925 Pestișu Mic.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

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 nefolosit.

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 informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părțile implicate în oferte;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și 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 condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții 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 puțin 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 afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.

- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile 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 investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și 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: nu sunt.

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 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, Mănerău, Pestișu Mic (reședința) și Valea Mănerăului. 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 Mănerău - 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.

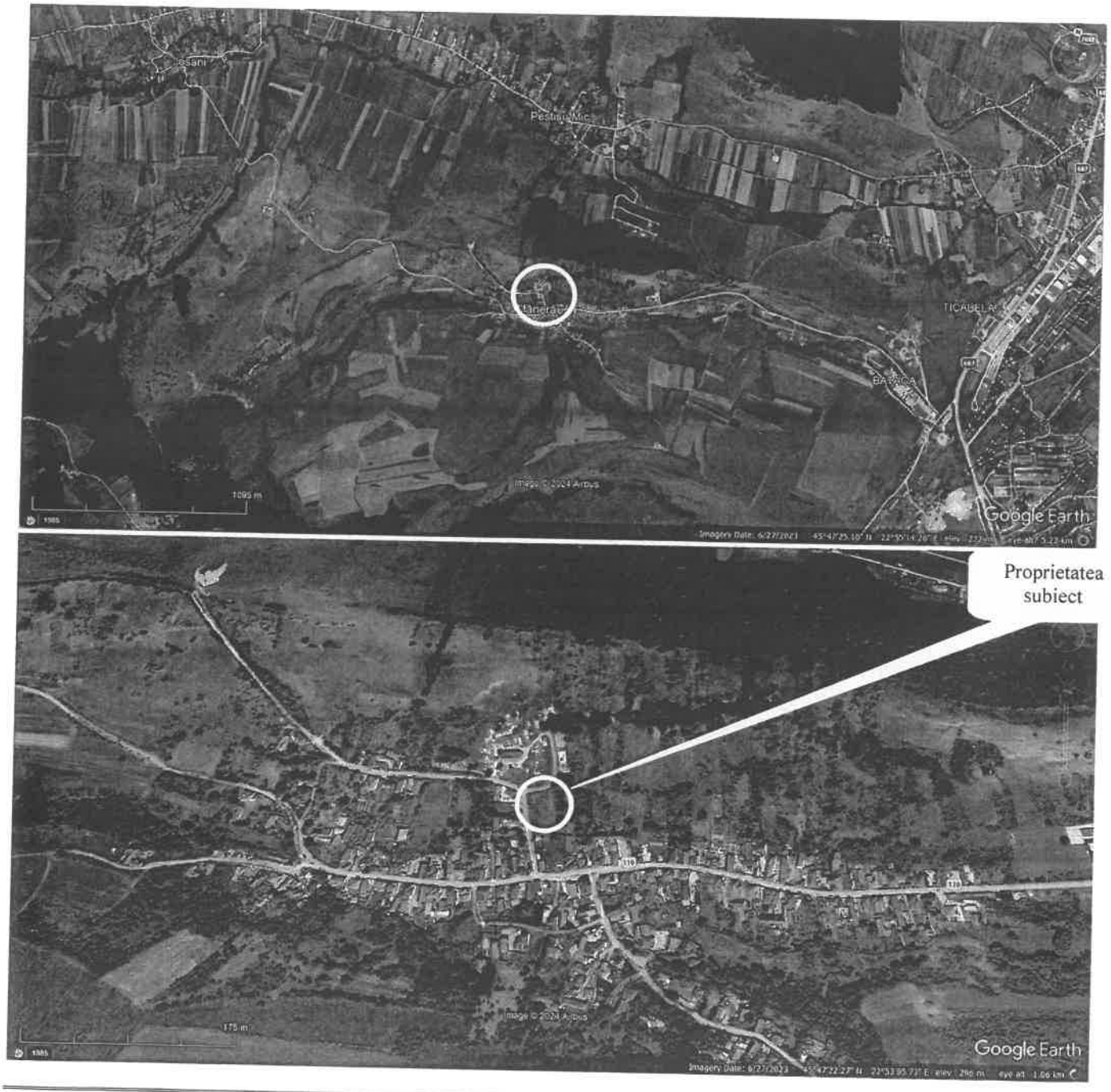
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puţin adânci, lipsite de apă. În general stratificaţia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestişu Mic se încadrează 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 persoanei fizice NACONECINÎI GRIGORII, 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 (...)".*

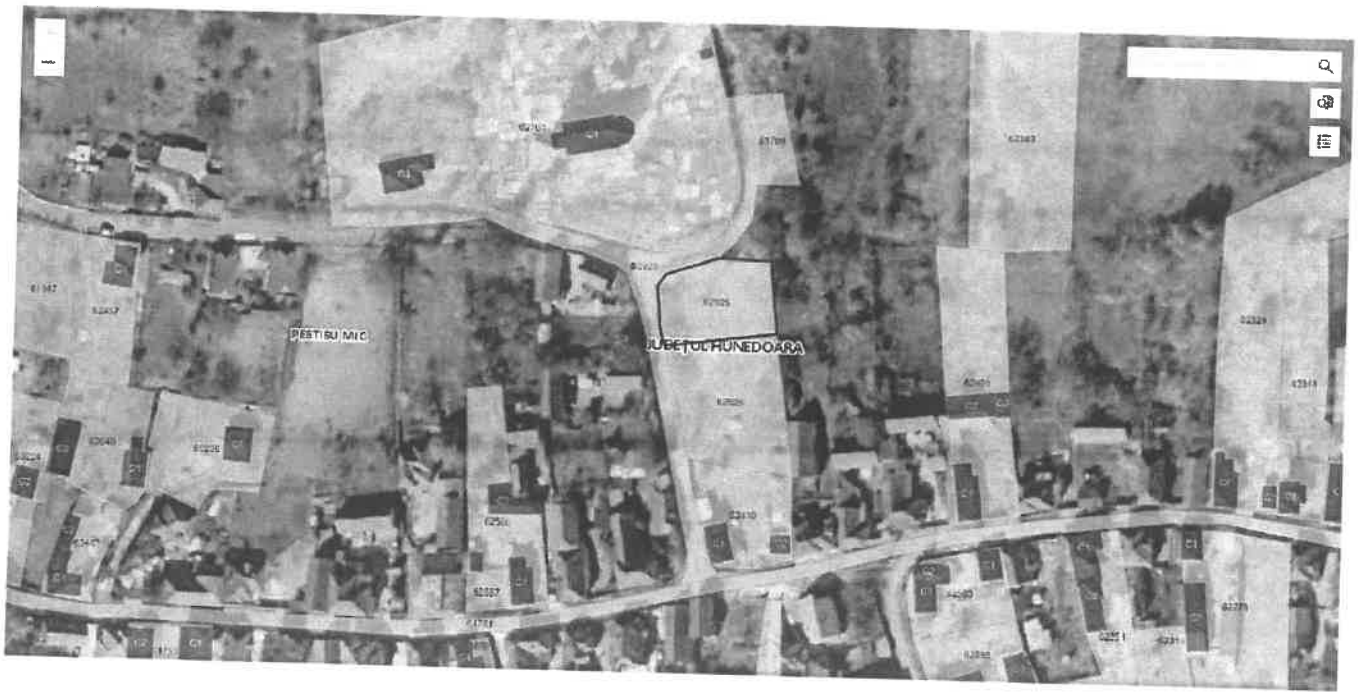
NACONECINÎI GRIGORII în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 760 mp, înscris în CF nr. 62925 Pestișu Mic, categoria de folosință arabil, nr. top. 62925, prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1676 din 26.10.2023 emis de Băieșan Gabriela.

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 20.02.2024, 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 persoanei fizice NACONECINÎI GRIGORII, situată în localitatea Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 760 mp, împrejmuit parțial.

Proprietatea este amplasată în zona centrală a localității Mănerău. Terenul are ieșire la un drum asfaltat DC119, fiind poziționat lângă alte terenuri de tip intravilan.

Accesul la teren se efectuează din drum asfaltat DC119, 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 centrală – lângă Biserica Ortodoxă din Mănerău;
Suprafață: 760 mp teren – arabil;
Topografie: teren în ușoară pantă;
Formă: poligonală;
Utilități: energie electrică.
Acces: accesul se realizează către proprietate din drum asfaltat DC119.
Situația actuală a terenului: teren liber.
Puncte de interes: terenul este amplasat în zona centrală a localității Mănerău, situat lângă Biserica Ortodoxă.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea persoanei fizice NACONECINÎI GRIGORII, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1676 din 26.10.2023 emis de Băieșan Gabriela. Terenul a fost dezmembrat dintr-un lot mai mare de teren, care cuprindea teren intravilan și casă de locuint. Ulterior rezultând un lot de teren liber în suprafață de 1.987 mp care a fost parcelat conform autorizației 250 din 20.02.2024 rezultând un lot de 760 mp.

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 centrală a localității Mănerău.

În zonă, se află preponderent terenuri intravilane pe care sunt amplasate locuințe unifamiliale, respectiv case de locuit cu regim de înălțime P, P+1E sau P+M. 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 760 mp (dimensiuni, facilitate, acces) 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, dar poate fi extinsă la nivelul întregii comunei Pestișu Mic și localitățile limitrofe. Oferta de astfel de proprietăți în zona de interes a evaluării este inexistentă, iar în celelalte zone ofertele 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 Mănerău, dar și a celorlalte sate din împrejurimi și localitățile limitrofe.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 760 mp, situat în localitatea Mănerău, regimul acestuia fiind de teren intravilan-categoria de folosință arabil. Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat DC119, topografia în ușoară pantă, utilitățile disponibile în zonă sunt energie electrică.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în zona centrală, lângă Biserica Ortodoxă, din satul Sat Mănerău, Comuna Peștișu Mic, FN, Jud. Hunedoara.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală, dar poate fi extinsă la nivelul întregii comune Peștișu Mic și localitățile limitrofe. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mediu, parcelele de teren libere constă în terenuri intravilan sau terenuri extravilane de tip fâneață sau arabil.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este foarte mică în momentul de față. Ofertele disponibile au prețuri cuprinse în intervalul 15 eur/mp – 25 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 inexistentă la data evaluării în zona de interes a 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 în zonă sunt: energie electrică. Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, neexistând oferte de închiriere pentru terenuri.

Tipul acesta de proprietăți are un număr 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.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Informatii de piata relevante	**Terenul analizat**	**C1**	**C2**	**C3**	**C4**	**C5**
Suprafaţă (mp)	***760***	1000	1720	1942	1972	1900
Preţ (Euro)	**?**	25.000	25.800	34.000	29.580	28.500
Preţ (Euro/mp)		25	15	18	15	15
Localizare	**Manerau langa Biserica Ortodoxă**	Pestisu Mare	Pestisu Mare zona Acei langa râul Cerna	Pestisu Mic	Nandru	Josani
Drum acces	**asfaltat**	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Forma in plan	**poligonala**	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilitati disponibile	**energie electrică**	toate utilitatile la limită	toate utilitatile la limită	energie electrică	energie electrică	energie electrică
Utilizari admise	**rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Reglementari urbanistice	-	-	-	-	-	-
Componente non imobiliare/ Constructii demolabile	**considerat liber**	liber	liber	liber	liber	liber

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață 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, zonă centrală – accesibilă.

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 proprietății 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 Mănerău, 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 760 mp, având formă poligonală, situat în zonă centrală din localitatea Mănerău, cu acces direct la stradă asfaltată, DC119. Imobilul dispune în zonă de energie electrică.

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 nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism (acesta fiind solicitat clientului) și cunoscând istoricul întregului lot de teren, iar pe terenurile din imediata apropriere sunt edificate mai multe construcții de tip case de locuit cu regim de înălțime P, P+1E sau P+M, ***CMBU a terenului intravilan este teren construibil - rezidențial.***

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.

GRILA DE PIATA						
Elemente de comparație	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**	**Comparabila 4**	**Comparabila 5**
Localizare	Manerau Ianga Biserica Ortodoxă	Pestisu Mare	Pestisu Mare zona Acei Ianga	Pestisu Mic	Nandru	Josani
Suprafață teren (mp)	***760***	*1.000*	*1.720*	*1.942*	*1.972*	*1.900*
Dată	***feb.24***	*feb.24*	*feb.24*	*feb.24*	*feb.24*	*feb.24*
Preț ofertă/tranzacție	***(Euro)***	25000	25800	34000	29580	28500
Preț ofertă/tranzacție	***(Euro/mp)***	25	15	18	15	15
Marjă de negociere medie a pieței (%)	***-3%***	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
		-3% -1	-3% 0	-3% -1	-5% -1	-5% -1
Valoare ajustată		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Ajustari specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	***integral***	*integral*	*integral*	*integral*	*integral*	*integral*
Valoarea ajustare (%,eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Conditii de finantare	***cash***	*cash*	*cash*	*cash*	*cash*	*cash*
Valoarea ajustare (%,Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Conditii de vanzare	***independent***	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Valoarea ajsutare (%,Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	***Nu este cazul***	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*
Valoarea ajustare (%,Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Conditiile pietei	***Dată***	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*	*Nu este cazul*
Valoarea ajustare (%,Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		**24**	**15**	**17**	**14**	**14**
Ajustări specifice proprietății						
Localizare	***Manerau Ianga Biserica Ortodoxă***	Pestisu Mare	Pestisu Mare zona Acei Ianga râul Cerna	Pestisu Mic	Nandru	Josani
Valoarea ajustare (%,Eur)		-25% -6	20% 3	0% 0	20% 3	20% 3
Explicație ajustare	Ajustarea tine cont de cotația de piață datorită localizării astfel: s-a ales perechea de date C1-C3, C3-C4/C3-C5, C3-C2					
Suprafață teren (mp)	***760***	***1.000***	***1.720***	***1.942***	***1.972***	***1.900***
Diferența de suprafața (mp.)		-240	-960	-1.182	-1.212	-1.140
Valoare ajustare (%, Eur)		-0,24% -0,06	0,56% 0,08	0,61% 0,10	0,61% 0,09	0,60% 0,08
Explicație ajustare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotatie de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile). S-a aplicat o ajustare pozitivă, direct proporționanală cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect.					
Drum acces	**asfaltat**	*asfaltat*	*asfaltat*	*asfaltat*	*asfaltat*	*asfaltat*
Valoare ajustare (%, Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Explicație ajustare	Nu este cazul					
Forma in plan si deschidere	***poligonala***	*poligonala*	*poligonala*	*poligonala*	*poligonala*	*poligonala*
Valoare ajustare (%, Eur)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Explicație ajustare	Nu este cazul					

Utilități disponibile	**energie electrică**	toate utilitatile la limită		toate utilitatile la limită		energie electrică		energie electrică		energie electrică	
Valoare ajustare (%, Eur)		4%	0,87	3%	0,50	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	În cazul de față s-a aplicat ajustare doar pentru energie electrică, deoarece celelalte utilități pentru C3,C4 și C5 nu există în aceste localități, distanța fiind foarte mare										
Utilizari admise	**rezidential**	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
Valoare ajustare (%, Eur)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul										
Reglementari urbanistice	-	-		-		-		-		-	
Valoare ajustare (%, Eur)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul										
Pret ajustat (Euro/mp)		**18,8**		**18,6**		**17,1**		**16,9**		**16,9**	
Componente non imobiliare/ Constructii demolabile	**Nu este cazul**	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (%,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare											
Pret ajustat (Euro/mp)		**18,8**		**18,6**		**17,1**		**16,9**		**16,9**	
Ajustare totală netă absolută (%)		-22%		24%		1%		21%		21%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		-5		4		0		3		3	
Ajustare totală brută absolută (%)		28,8%		23,9%		0,6%		20,6%		20,6%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		7		4		0		3		3	
Număr ajustări		3		3		1		0		0	
Pentru comparabila C3 nu s-a aplicat nici o ajustare totală brută				**1 Euro =**		**4,9699**					
VALOARE DE PIAȚĂ						**12.999**	**EUR**	**64.602**	**LEI**		

Valoarea de piață prin comparația directă = 64.602 lei, respectiv 12.999 euro (17,1 euro/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

Pentru proprietățile de tip teren liber, abordarea prin piață este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o zonă unde se oferă spre vânzare acest tip de proprietate. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată 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 760 mp – 64.602 lei, respectiv 12.999 euro (17,1 euro/mp)

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ghiermaș Alexandru Alin
legitimație 19284

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
SAT MĂNERĂU, COMUNA PEȘTIȘU MIC, FN, JUD. HUNEDOARA









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

Nr. cerere	5547
Ziua	20
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164440257

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62925 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Manerau, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62925	760	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit partial.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5547 / 20/02/2024		
Act Notarial nr. Decalarație de parcelare aut. nr. 250, din 20/02/2024 emis de Baiesan Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62925 a imobilului cu numarul cadastral 62925 / UAT Pestisu Mic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62491 inscris in cartea funciara 62491;	A1
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut.1676, din 26/10/2023 emis de Baiesan Gabriela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **NACONECINÎI GRIGORII**, căsătorit,bun propriu	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62491/Pestisu Mic, inscrisa prin incheierea nr. 37293 din 30/10/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

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

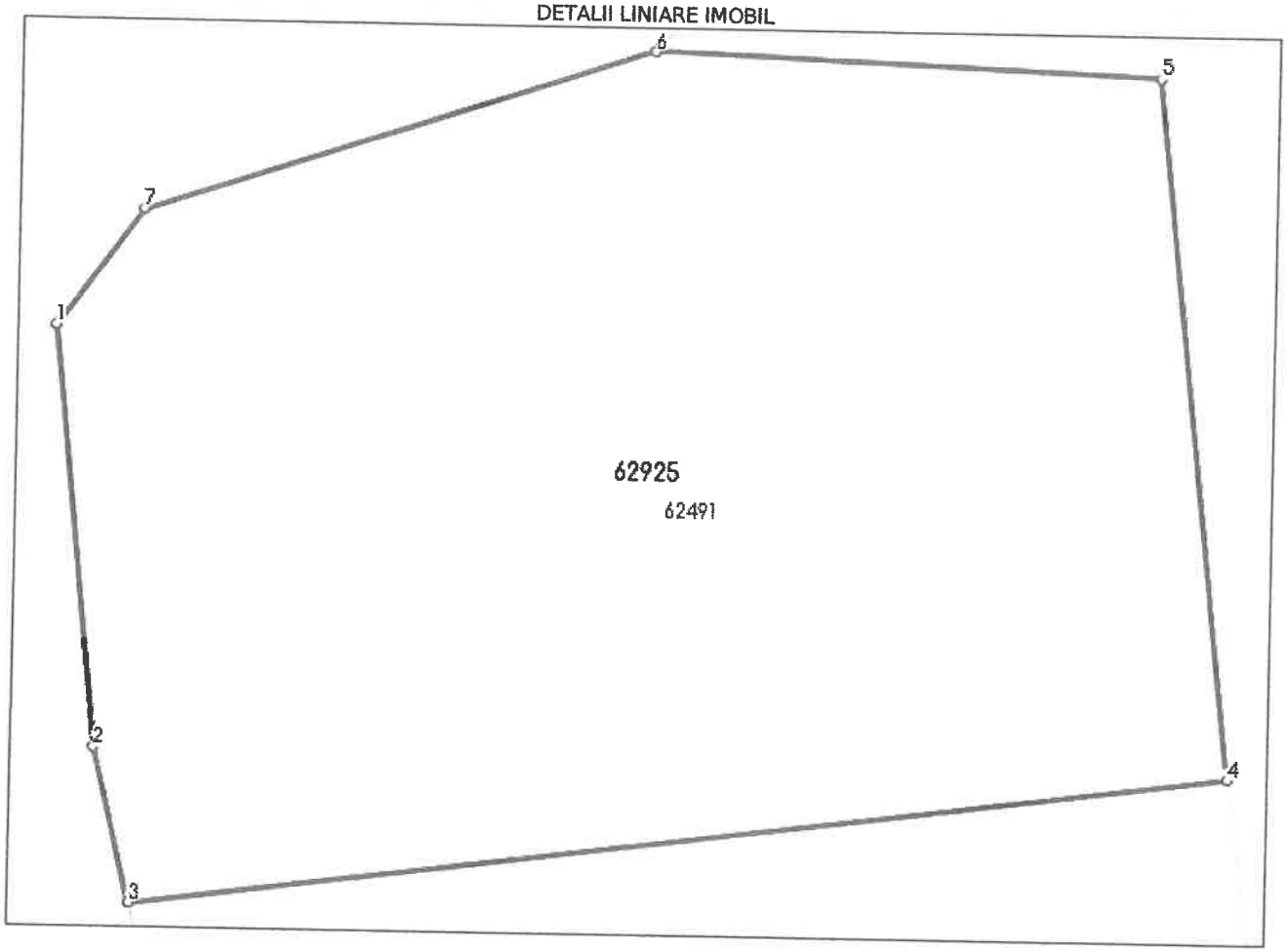
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62925	760	Imobil imprejmuit partial.

* 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	arabil	DA	760	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.932
2	3	4.875
3	4	33.601
4	5	21.436
5	6	15.428
6	7	16.21

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	4.381

** 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 120 RON, -Bon fiscal nr.49/13-02-2024 in suma de 60,Bon fiscal nr.12/14-02-2024 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
21-02-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALEXANDRU BUDA
(parafa şi semnătura)

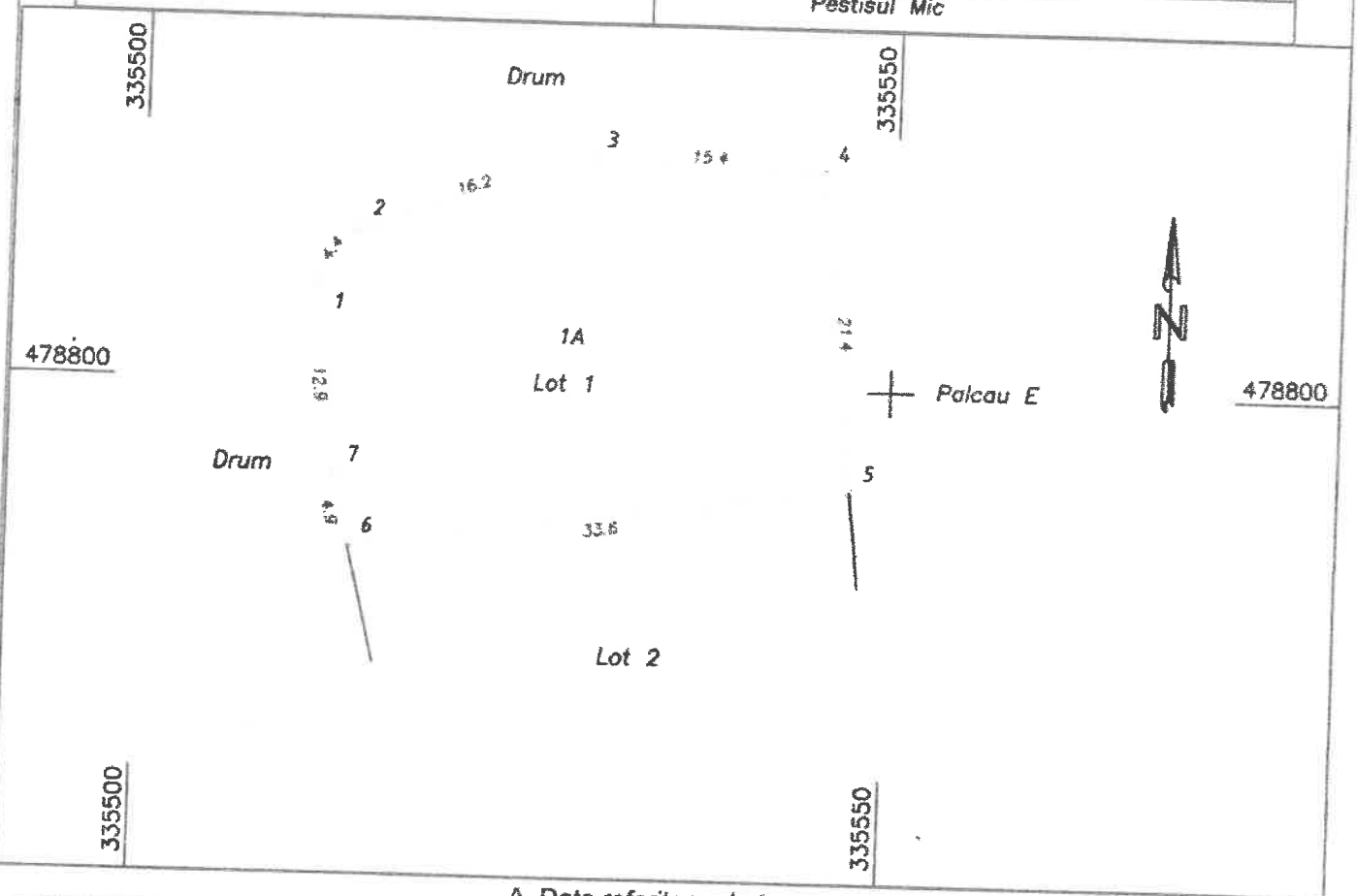
Referent,
(parafa şi semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

Anexa 16

Nr.cadastral	Suprof. mas.a imobilului(mp)	Adresa imobilului
62925	760	Manerau, com.Pestisul Mic, jud.Hunedoara
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Pestisul Mic



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	760	Teren arabil partial imprejmuit
Total		760	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=760mp
Suprafata din act=760mp

Executant: ing Timpurel Ion Marius
Autorizatia:RO-HD-F-0005, Categ.B

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

Data 01.2024

TIMPUREL ION-MARIUS

Digitally signed by TIMPUREL ION-MARIUS
Date: 2024.01.23 15:44:16 +02'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

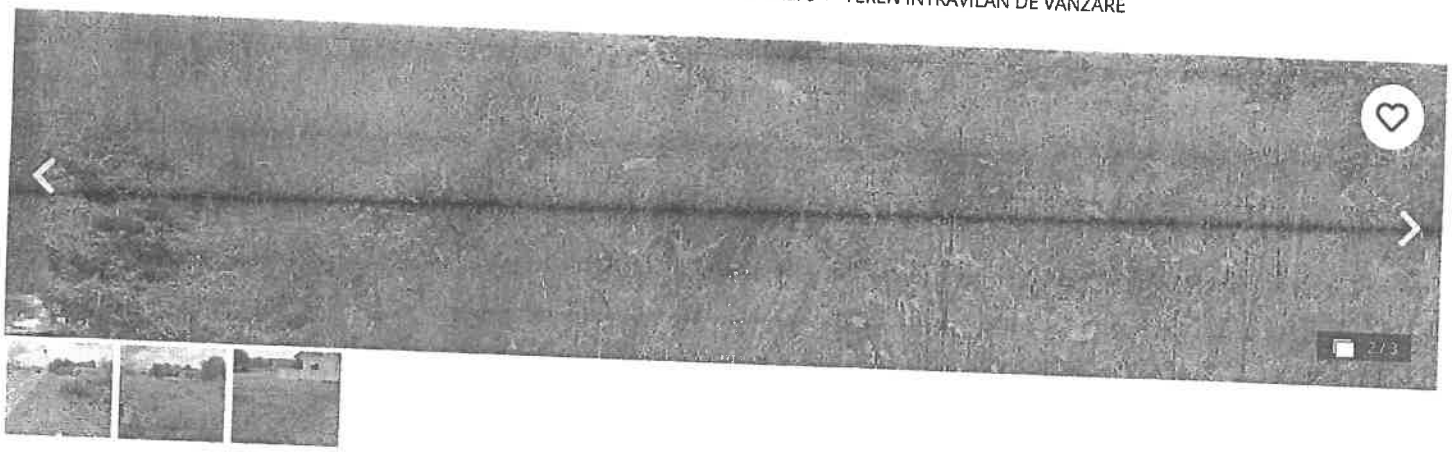
2351/2024

Stampila BCPI

Ioan Victor Nicula

Digitally signed by Ioan Victor Nicula
Date: 2024.02.05 15:38:06 +02'00'

Data .....



TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

Pestisu Mare, Hunedoara, Hunedoara

25 000 €

25 €/m²

Propune un preț

(1)

Rata estimată: **617 RON /luna**
Avans: **18.563 RON (15%)**
Perioada împrumutului: **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	**1.000 m²**
Tip teren	**intravilan**
Locație	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	**agenție**

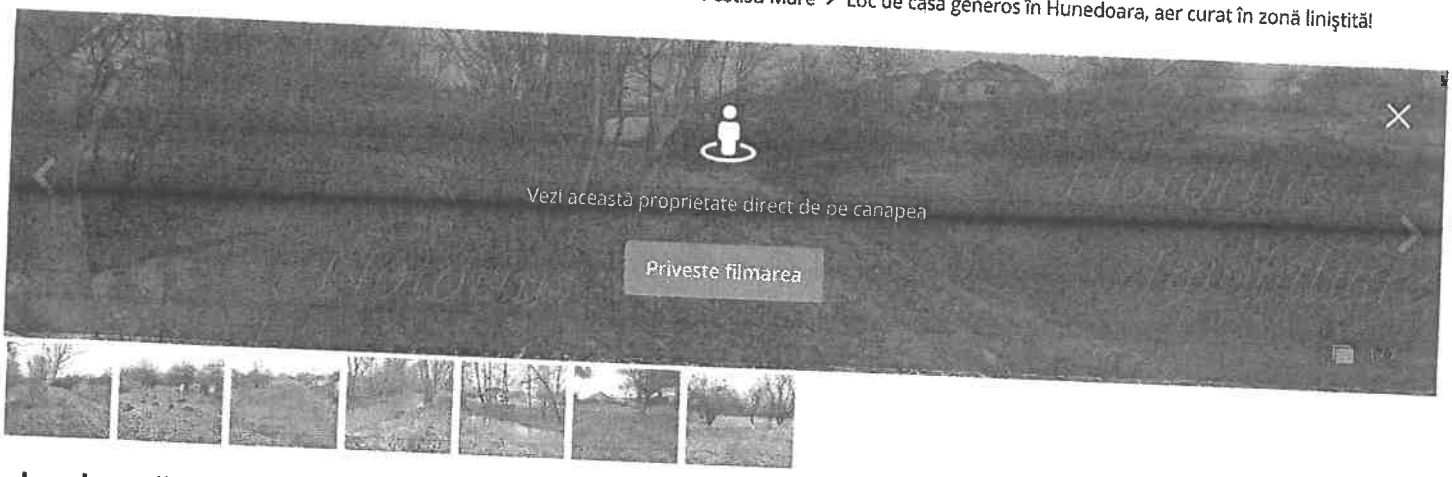
Descriere

DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN,
Situat la ieșirea din HUNEDOARA, loc. PESTIȘU MARE
-suprafață 1000mp,
-lângă drumul național,
-doua cai de acces.(FS FAȚĂ-22M, FS INTRARE LATERAL 13M
-posibilitate de racordare la toate utilitățile (apă,canalizare,curent,gaz).
PRET-25EURO/MP

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare



Loc de casă generos în Hunedoara, aer curat în zonă liniştită!

Pestisu Mare, Hunedoara, Hunedoara

15 €

0 €/m²

2

Propune un preț

Rata estimată: **0 RON /luna**
Avans: **11 RON (15%)**
Perioada împrumutului: **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

Vizionare la distanță

Video

Vezi

Prezentare generală

Suprafață utilă	**1.720 m²**
Tip teren	Cere informații
Locație	**urbana**
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Video
Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Teren INTRAVilan de 1.720 m2 , deschidere la strada 22,7 m, parțial împrejmuit, situat în cartierul Peștiș – Hunedoara.

Vă oferim spre cumpărare un loc de casă ideal, situat în zonă liniștită, ușor retrasă, dar cu acces rapid spre mai multe orașe (Hunedoara, Deva, Simeria) - la alegere!

Vă invităm să admirați peisajul, în orice anotimp! ... sau filmul de prezentare de pe YouTube!!

Zonă aerisită, front stradal amplu, apă curgătoare în fundal, toate utilitățile (gaz, canalizare, curent, etc)

Acces auto facil, indiferent de sezon, asfalt până în imediata vecinătate a imobilului.

Mesaje[/myaccount/answers/] [https://www.olx.ro/observed] Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-meu pestisu-mic-IDfrMmG.html%23caaec7dad5&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index] Adauga anunt nou

OFERĂ-I UN CADOU CASEI TALE
Și îți livrăm binișteа la ușă.
Comandă acum ▸



Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

NEMIRA storia.ro

Înapoi Pagina principală [/] / Imobiliare [/imobiliare/] / Terenuri [/imobiliare/terenuri/] / Terenuri - Hunedoara [/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/] / Terenuri - Pestisu Mic [/imobiliare/terenuri/pestisu-mic/]

NEMIRA storia.ro



Vanzator

Mihai
Pe OLX din aprilie 2016
Activ azi la 16:55

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
[/oferte/user/12vDC/]

072 115 3616 | Trimite mesaj

Localizare

Pestisu Mic,
Hunedoara

Teren Pestisu Mic
34 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=228265814] REACTUALIZEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?BS=ADPAGE_PUSHUP&ID=228265814]

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 942 m²

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

Descriere

Vând teren intravilan in Pestisu Mic cu suprafața de 1942 mp , deschidere la strada de 15 m . Mai multe detalii la numărul de telefon 07******16

ID: 228265814 Vizualizări: 1229

Raportează

Mihai
Pe OLX din aprilie 2016
Activ azi la 16:55

072 115 3616

GAMA Eval Invest
Hunedoara S.R.L.
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

(4.)

Informații obținute :



Se oferă spre vânzare teren intravilan în S.t - 1972 m.p. în Valea Hondrului, la stradă asfaltată, energie electrică. Cu Cărți de proprietate la prețul de 15 € /mp neg.

feb. 2025

(/) Mesaje(/myaccount/answers/) [https://www.olx.ro/observed/search] Contul tău [https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvanteren-in-satul-josani-1900-mp-IDhJlDT.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]

Ce anume cauți? Toată țara Căutare



Vând teren în 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

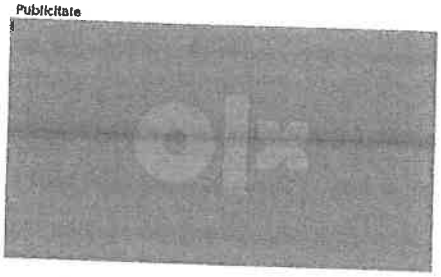
DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



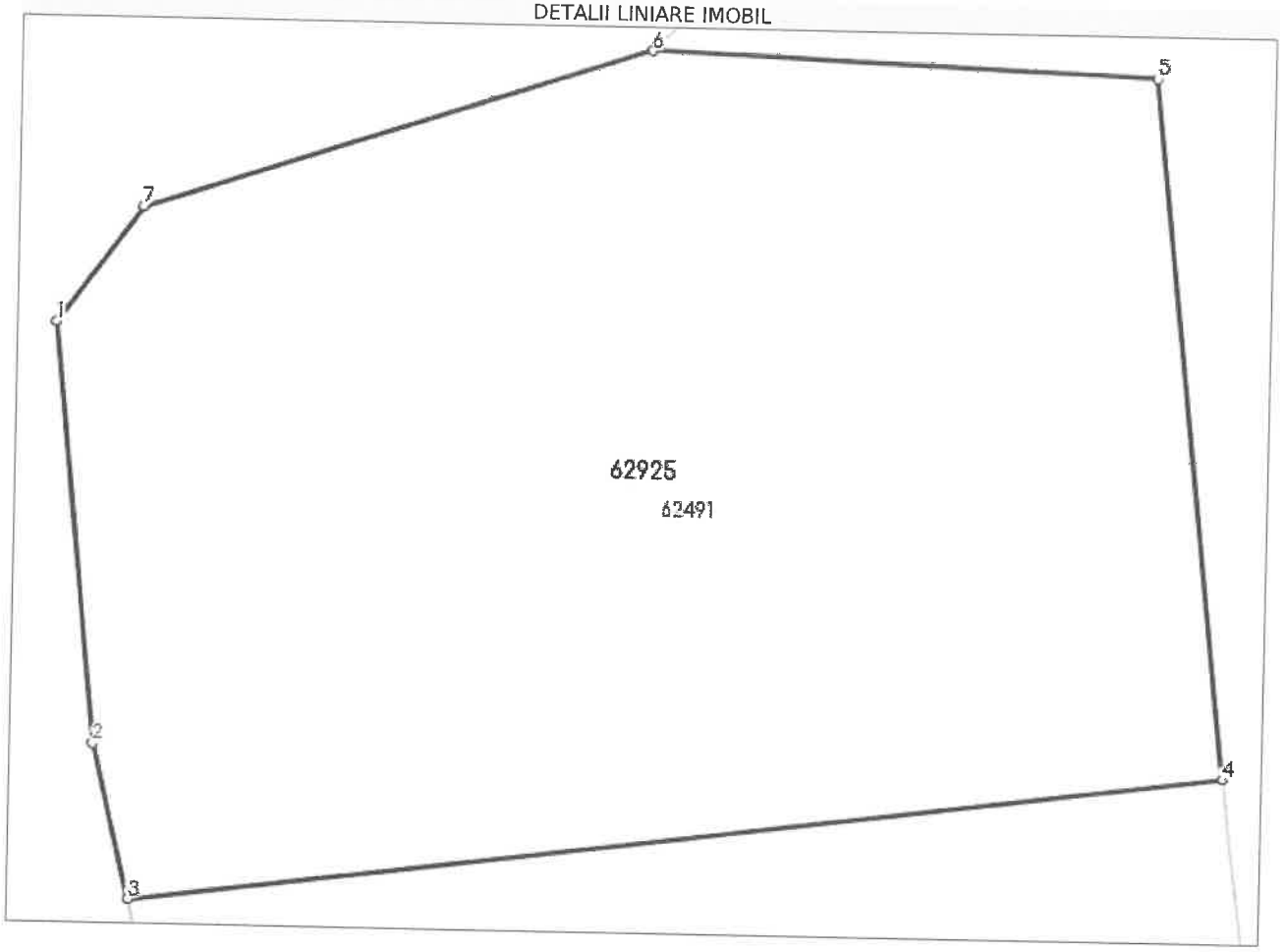
PUBLICITATE

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62925	760	Imobil imprejmuit partial.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	760	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.932
2	3	4.875
3	4	33.601
4	5	21.436
5	6	15.428
6	7	16.21

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	4.381

**** 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 120 RON, -Bon fiscal nr.49/13-02-2024 in suma de 60,Bon fiscal nr.12/14-02-2024 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
21-02-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALEXANDRU BUDA

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.24/2024

Privind exploatarea unui volum de 15.21 mc material lemnos din afara fondului forestier national, proprietatea comunei Pestișu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestișu Mic

Consiliul local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință de îndată la 05 martie 2024.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.53/28/04.03.2024 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul Daniel și Referatul de aprobare al primarului comunei Pestișu Mic nr. 54/28/04.03.2024 prin care se propune exploatarea unui volum de 15.21 mc. material lemnos din afara fondului forestier national proprietatea comunei Pestișu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestișu Mic.

Actul de punere în valoare nr.2400157401020 transmis de R.P.L. Ocolul Silvic Ținutul Pădurenilor R.A.

Raportul de specialitate de la compartimentul agricol și fond funciar nr.41/42/04.03.2024.

Avizul favorabil nr.55/28/05.03.2024 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:

-HG NR.715/2017 privind aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

-prevederile din Legea nr.46/2008, Codul Silvic

-art.68 alin.(2) din Legea nr.273/2006 privind Finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin(2), lit.c) și ale art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă exploatarea unui volum de **15.21** mc de material lemnos din afara fondului forestier national proprietatea comunei Pestișu Mic pentru nevoi propri la Primăria Pestișu Mic conform Actul de punere în valoare nr.2400157401020 transmis de R.P.L. Ocolul Silvic Ținutul Pădurenilor R.A.

Art.2. Materialul lemnos se acordă gratuit, valoarea serviciilor de exploatare și transportul masei lemnoase se suportă de Primăria Pestișu Mic.

Art.3.Împuternicește R.P.L. Ocolul Silvic Ținutul Pădurenilor R.A. pentru eliberarea documentelor cu regim special în conformitate cu legislația în vigoare.

Art 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește viceprimarul comunei Pestișu Mic, domnul Susan Ovidiu Ioan.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi atacata, conform procedurilor și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, actualizata.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică ; Instituției Prefectului Judetul Hunedoara, primarului comunei Peștișu Mic, Compartimentul financiar contabil , și se va aduce la cunostință publică prin afișare la locurile stabilite.

Pestișu Mic, 05 martie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

Consilieri prezenți „9 „
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut ;V oturi „pentru„,9, Voturi„împotrivă„,0 Abțineri„,0„

Primaria Pestisu Mic
REGIA PUBLICA LOCALA OCOLUL SILVIC TINUTUL PADURENILOR RA

29.02.2024
PREDAT

ANEXĂ LA HCL NR. 24/2024

ACT DE PUNERE ÎN VALOARE NR. 2400157401020

Unitate de Producție: VII - Affn
Denumire A.P.V: BAZIN APA

Suprafață totală act - (ha): 0.2 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: 29.02.2024 Anul exploatării: 2024 Procedeul de inventariere: FIR CU FIR Ciocan forma FĂRĂ DISPOZITIV nr.: HD1301 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 151 28 179	Volum 13.14 2.07 15.21

Specia	SORTARE DIMENSIONALĂ							Lemn lucru	Coajă	Lemn de foc		Volum brut
	G1	G2	G3	M1	M2	M3	LS			Total	VF	
GORUN (L)				0.04	0.15	0.27	0.31	0.77	0.17	5.26	0.71	6.20
CARPEN						0.12	0.17	0.29	0.03	1.75	0.22	2.07
CER (L)				0.03	0.08	0.19	0.50	0.80	0.27	5.87	0.85	6.94
TOTAL				0.07	0.23	0.58	0.98	1.86	0.47	12.88	1.78	15.21

U.A.	Suprafață (ha)		Vârsta ani	Panta G	Semințiș utilizabil				
	Par cursă	UA			%	S. tot	Compoziție	H.	Total volum brut
Bazin apa	0.20		50	10.00			0		15.21

U.A.	GO (L)	CA	CE (L)	Volum
Bazin apa	6.20	2.07	6.94	15.21
Total	6.20	2.07	6.94	15.21

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	
Bazin apa	GO (L)	14.11	14.11	12.44	12.44	50	0.12	53					0.04	0.15	0.27	0.31	0.17	5.26	0.71	6.20
	CA	12.65	12.63	10.95	10.94	50	0.07	28							0.12	0.17	0.03	1.75	0.22	2.07
	CE (L)	12.65	12.64	10.87	10.86	50	0.07	98					0.03	0.08	0.19	0.50	0.27	5.87	0.85	6.94
Total U.A.: Bazin apa								179					0.07	0.23	0.58	0.98	0.47	12.88	1.78	15.21
Total General U.A.								179					0.07	0.23	0.58	0.98	0.47	12.88	1.78	15.21

Șef Ocol,

SZEGEDI DANIEL ALBERT

Întocmit,

Birou Fond Forestier,

Verificat,

Acesta este un document generat din aplicația SUMAL 2.0 Ocol