

Radu-Petru ADAM
Evaluator titular ANEVAR
Evaluare proprietăți imobiliare
Legitimația: 18923
Telefon 0774091473
e-mail: apetru59@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii juste de expropriere

Estimarea valorii juste de expropriere a imobilelor afectate de
realizarea proiectului de utilitate publică "Amenajare intersecție DN 7 – DN76"

Scop: Stabilirea valorii juste, în scopul exproprierii imobilelor cuprinse în culuarul de construcție a
obiectivului de investiții

Adresa: Imobilele situate în Com Șoimuș, DN 76, jud. Hunedoara

Proprietari: Notați în Cărțile funciare ale imobilelor nr. 80551 și 8541 a localității ȘOIMUȘ.

Utilizatori desemnați: C.N.A.I.R. – S.A. Bucuresti prin DRDP Timisoara

Evaluator: ing. Radu-Petru ADAM

Data raportului: 30.07.2025

SINTEZA RAPORTULUI

Către C.N.A.I.R. - S.A. Bucuresti.

Data evaluării: 30.07.2025.

Conform declarației proprietarului privind imobilele supuse evaluării pentru stabilirea **valorii de piață**, evaluatorul a inspectat în teren următoarele: **CF nr. 80551 și 8541 a localității ȘOIMUȘ având suprafața de 2197,62 mp.**

Proprietățile supuse evaluării au fost identificate conform informațiilor și documentelor puse la dispoziție de S.C. CONSULTANTA PENTRU INFRASTRUCTURI TERESTRE CONSIT S.A. București prin compartimentul Topografie .

Proprietari: sunt nominalizați în extrasele de CF nr. 80551 și 8541 a localității ȘOIMUȘ.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a proprietăților în vederea exproprierii acestora de către C.N.A.I.R. – S.A. Bucuresti.

Tipul valorii adecvate scopului: valoarea de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 adoptate de ANEVAR GEV 630 = Evaluarea bunurilor imobile, - valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data de referință a evaluării este 30.07.2025, data inspecției este 19.07.2025, cursul de schimb leu-euro este de 5,0751 lei/euro. Inspecția a fost făcută în prezența reprezentantului S.C. Consultanță pentru infrastructuri terestre CONSIT S.A. București. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată așa cum se specifică și în certificarea evaluării din acest raport.

În estimarea valorii din acest raport evaluatorul a ținut cont de recomandările: conținute în **SEV ediția 2025**, sunt: **SEV 100** = Cadrul general **SEV 101** = Termeni de referință a evaluării, **SEV 103** = Raportare, **SEV 230** = Drepturi asupra proprietății imobiliare, **GEV 630** = Evaluarea bunurilor imobile.

Evaluarea a fost făcută în limita următoarei ipoteze speciale:

- *Suprafețele luate în considerare pentru întocmirea prezentului raport provin de la client acesta fiind singurul responsabil de exactitatea acestora.*

Valoarea de piață propusă reprezintă rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie și cantitatea informațiilor deținute și utilizate fiind estimată la:

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Suprafata afectata (m ²)	Proprietar	UAT	Adresa	Intra/Extra	Zona	Studiu de Piață (lei/mp)	Valoare	Amenajari	Amenajari (lei / m)	Valoare amenajări	Valoare Totală
1	80551	1599,67	Goia Marius-Antoanel	Șoimuș	E673	extravilan	B - Mintia	1,5	2400				2400
2	80541	597,948	Comuna Șoimuș / proprietar neidentificat	Șoimuș	E 79	extravilan	sate	1,5	897				897
Suprafața totală		2197,618									Valoare totală		3296

Opinia a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă doar în condițiile economice și juridice menționate în cuprinsul acestuia.

Valoarea estimată nu conține TVA

Ing.dipl. Radu-Petru ADAM;

Membru ANEVAR;

Specializare: EPI.

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. *Sinteza raportului de evaluare*

1.2. *Certificare*

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. *Identificarea și competența evaluatorului*

2.2. *Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați*

2.3. *Scopul evaluării*

2.4. *Identificarea proprietății imobiliare subiect*

2.5. *Tipul valorii*

2.6. *Data evaluării / data inspecției / data raportului.*

2.7. *Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării*

2.8. *Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea*

2.9. *Ipoteze și ipoteze speciale.*

2.10. *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare*

2.11. *Declararea conformității cu Standardele de Evaluare*

2.12. *Descrierea Raportului de Evaluare*

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. *Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare*

3.2. *Descrierea situației juridice*

3.3. *Descrierea zonei de amplasare a proprietăților evaluate*

3.4. *Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare*

3.5. *Descrierea proprietăților evaluate*

3.6. *Istoricul proprietății*

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. *Definirea pieței specifice.*

4.2. *Analiza cererii efective și potențiale*

4.3. *Analiza ofertei competitive .*

4.4. *Analiza echilibrului pieței.*

4.5. *Concluzii privind analiza pieței specifice*

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 *Abordarea prin piață – Metoda comparației directe*

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

7.2 Concluzia asupra valorii

8. ANEXE:

1. Certificarea

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu există nici un interes prezent sau de perspectivă pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- Suma ce revine drept plată nu are nici o legătură cu valoarea raportului și exprimă nivelul de muncă necesar evaluării;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și IVSC.
- Determinarea valorii imobilelor s-a efectuat pe baza preturilor prezente în *“Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025”* prezent la Camera Notarilor Publici Deva.
- Proprietățile nu au fost inspectate personal de evaluator, raportul de evaluare având caracter administrativ.
- La data evaluării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a efectuat toate cursurile de pregătire profesională aferente anului 2024.

RADU-PETRU ADAM
Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I
Legitimă nr. 18923



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este executat de catre ing. Radu-Petru ADAM , membru titular ANEVAR avand urmatoarele date de identificare:

- evaluator titular: ing. Radu-Petru ADAM.
- legitimatie: ANEVAR, nr.18923.
- adresa evaluatorului: loc. Loc. Vurpăr (com. Vințu de Jos), nr. 81, jud. Alba.
- telefon mobil:0774091473.
- telefon fix/fax:-
- adresa email :apetru59@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular ANEVAR și-a îndeplinit toate cursurile de formare profesională aferente anului 2024. Se oferă prin acest raport o evaluare obiectivă și imparțială fără ca evaluatorul să aibă vreo legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.

Clientul: C.N.A.I.R. – S.A. Bucuresti prin DRDP Timisoara reprezentată de S.C. CONSULTANȚĂ PENTRU INFRASTRUCTURI TERESTRE CONSIT S.A.

Adresa: str Arămești, Nr. 4, cam. 2, sector 5, București.

Cod Fiscal: 5405340.

Persoana de conducere : administrator ec. Borocan Marius-Dan.

Utilizatorul acestui raport este clientul.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat în raport.

2.3 Scopul evaluarii.

Scopul raportului de evaluare este stabilirea cuantumului despagubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate aferente construirii obiectivului de utilitate publică "Amenajare intersecție DN 7 – DN76" situate în jud. Hunedoara, cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificările ulterioare.

2.4 Obiectul evaluării reprezintă :

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente construirii obiectivului de utilitate publică "Amenajare intersecție DN 7 – DN76", situate în loc. ȘOIMUȘ, jud. Hunedoara. Suprafețele , categoriile de folosință si toate datele referitoare atât la proprietar cât și la imobile sunt redată în Anexele la prezentul raport.

Sunt menționate în cadrul raportului si imobilele proprietate publică a Statului Român/UAT-lui care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investiții "Amenajare intersecție DN 7 – DN76".

2.5 Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a *valorii minime de piață sau , dupa caz , valoarea justă.*

Definiția valorii juste în SEV este " Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate , aflate în cunoștință de cauză și hotărâte , care reflectă interesele acelor părți.

Pentru alte scopuri decat cel de utilizare în situații financiare , valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate ,

luând în considerare avantajele si dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta de obicei este aplicată în context judiciar.

Valoarea proprietăților se bazează pe două principii astfel:

- Valoarea unitară reflectă situația utilităților în sensul existenței sau inexistenței acestora , conform formulării din codul fiscal privind utilitățile;
- S-a respectat principiul ponderii , în sensul ca minoritatea se supune majorității. Aceasta se referă la proprietățile aflate în zone în care sunt introduse, total sau parțial, utilități, pe zone restrânse din acele localități , fără ca aceste zone fără utilități , să depășească 50% din suprafața localității.

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. Acesta este cel mai bun pret obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil , în mod rezonabil, de către cumpărător.

Proprietatea va fi schimbată: se referă la faptul ca valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție , care întrunește toate celelalte părți ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

La data evaluării: impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise.

Între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât : se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrans să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător , nici determinat să cumpere la orice preț.

Opinia finală a evaluării este prezentată ca și valoare justă și va fi raportată în LEI și în EURO la **Cursul valutar BNR : 1 EURO = 5,0751 lei**(<https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi>).

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului.

Data evaluării : 30.07.2025.

La data evaluării s-a estimat valoarea minimă de piață (valoarea) a proprietăților imobiliare din județul Hunedoara (Com Șoimuș) în baza prețurilor prezente în “*Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025*” prezent la Camera Notarilor Publici Deva.

Data inspecției: 19.07.2025 dată la care nu a fost prezent nici un reprezentant al proprietarilor. Având în vedere că toate proprietățile sunt cu acces direct din spațiu public sau sunt spații publice nu a fost nevoie de permisiunea de acces în scopul inspecției pe proprietate. Reprezentanți C.N.A.I.R-S.A. București prin DRDP Timisoara reprezentată de S.C. CONSULTANȚĂ PENTRU INFRASTRUCTURI TERESTRE CONSIT S.A. nu au pus la dispoziția mea datele de contact ale proprietarilor tabulari. A fost făcută o investigație și s-au inspectat proprietățile. Fotografiile proprietăților care sunt spații publice au fost făcute atât din interiorul cât și din exteriorul proprietății și vor fi prezentate în raport și vor rămâne doar în dosarul de lucru, pentru celelalte proprietăți m-am rezumat la notițe de lucru. Neavând calitatea de expert tehnic NU pot exprima nici o opinie despre starea tehnică a imobilelor sau calitatea și geografia terenurilor.

Data raportului : 30.07.2025

2.7 Dreptul de proprietate.

Din punct de vedere al standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare: Dreptul de proprietate imobiliară sunt toate drepturile , participațiile si beneficiile legate de proprietăția imobiliară. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară , incluzând dreptul de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

Atributele dreptului de proprietate asupra terenului:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material.
- De ai folosi , prin exploatare , de ai culege fructele (recolte, chirii, arenzi , dobânzi).
- De a dispune de bun.

Din punct de vedere economic terenul are mai multe atribute care îi determina valoarea :

- Pământul este un imobil, din punct de vedere fizic.
- Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire.
- Este bun de folosință îndelungată.
- Suprafețele sunt delimitate fizic.
- Este util oamenilor.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul integral, absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.

Evaluatorul a inspectat si identificat vizual proprietățile. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului extrasele de Carte Funciară inclusiv suprafețele care urmează a fi expropriate din care evaluatorul a putut obține un minim de informații necesare pentru realizarea raportului, misiunea a fost îngreunată de lipsa informațiilor privind dimensiunile construcțiilor.

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Suprafata afectata (m²)	Suprafata totala cf. extras (m²)	Proprietar	UAT	Adresa	Intra/Extr a	amenajări	Osevații
10	80551	1599,67	7232	Goia Marius-Antoanel	Șoimuș	E673	extravilan	neîmprejmuit	
11	80541	597,95	1002	Comuna Șoimuș / proprietar neidentificat	Șoimuș	E 79	extravilan	neîmprejmuit	

2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.

1. Documentele și schițele puse la dispoziție de către client .
2. Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025, prezent la Camera Notarilor Publici ȘOIMUȘ.
3. Legea nr. 225 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național , județean si local.
4. Hotararea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național , județean si local.
5. Raportul acesta de evaluare este întocmit în conformitate cu următoarele Standarde de Evaluare :

SEV 100 Cadrul general.

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării.

SEV 103 Raportarea evaluării.

GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Responsabilități:

Evaluatorul își asuma responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață și a rezultatelor obținute în estimarea valori de înlocuire prin aplicarea cataloagelor IROVAL.

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare, de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.



Handwritten signature: Radu
Official blue circular stamp:
ROMANIA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluador autorizat
ADAM RADU PETRU
Licența Nr. 18923
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

3. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte , în mod rezonabil , în contextul evaluării , fără a fi în mod specific documentate sau verificate .

- Nu s-a facut nici o investigație si nici nu s-au inspectat proprietățile pentru care s-a estimat valoarea .

- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta proprietățile tranzacționate.

- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe .

- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afară cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luată în considerare în prezentul raport.

- Din informațiile deținute de către evaluator și discuțiile purtate cu beneficiarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminari naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- Evaluatorul presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții, nici obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizaând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

- Veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, pe baza cărora sau fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora.

- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care sa afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiar.

- Valorile estimate în studiu se aplica întregii proprietății si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va învalida valorile estimate.

- *Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliara din judetul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025*” nu poate fi utilizat în estimarea valorii proprietăților naționalizate care sunt în proces de retrocedare sau a celor expropriate, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piață individuale.

- Evaluatorul care semneaza aceasta lucrare nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la estimările valorilor proprietăților din acest raport.

Ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzactie , la data evaluării.

Stabilirea valorii pentru despagubire s-a facut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010** cu modificările si completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară

realizării unor obiective de interes național , județean, local (art.5 și art.11-alin 7 ,8 , 9) și ale **Hotărârii de guvern nr. 53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național , județean și local.

Conform prevederilor alineatului (1), art.8 din HG nr. 53/2011 ***“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin(7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publici, potrivit art. 77¹ alin (5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.***

Deoarece legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată , în vigoare fiind legea 227/2015 privind Codul Fiscal , raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notariilor publici conform art. 111 , alin(5) din legea 227/2015 , conținutul articolului fiind similar cu conținutul potrivit art.77¹, alin(5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal respectiv:

„Camerele notariilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și de a le comunica direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Prezentul raport de evaluare este întocmit în ipoteza în care suprafața imobilelor, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii, orice modificare ulterioară a suprafeței , a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări a valorilor imobilelor.

La cererea expresă a beneficiarului, evaluatorul va emite o a doua opinie bazată pe considerente diferite de prevederile legii 255/2010 și HG 53/2011, luând în considerare o posibilă pierdere de valoare a imobilelor datorată restricțiilor impuse prin Planul Urbanistic General al localității ȘOIMUȘ, evidențiate în certificatul de urbanism nr. 102 din 30.05.2025 emis de consiliul județean Hunedoara.

3.1 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

4 . Prezentarea datelor

4.1 Indetificarea si descrierea juridica

Imobilele supuse evaluarii sunt proprietății imobiliare afectate de realizarea proiectului de utilitate publica publică "Amenajare intersecție DN 7 - DN76".

Suportul topografic a fost întocmit de către S.C. CONSULTANȚĂ PENTRU INFRASTRUCTURI TERESTRE CONSIT S.A.

La data evaluări, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) asa cum este definit în SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”. Proprietarii imobilelor subiect sunt persoane fizice sau juridice înscrise în extrasele de Carte Funciară sau conform altor actelor puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

4.2 Date despre zona , oras , vecinatati , amplasare. Descrierea proprietăților.

Șoimuș (în maghiară: Marossolymos, în germană: Scholmosch, Falkendorf) este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Bălata, Bejan, Bejan-Târnăvița, Boholt, Căinelu de Jos, Chișcădaga, Fornădia, Păuliș, Sulighete și Șoimuș (reședința).[3] (Wikipedia)

Proprietățile imobiliare ce compun coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publica "Amenajare intersecție DN 7 - DN76", sunt prezentate în Anexa 1 si Anexa 2.

Amplasamentul intersecție DN 7 - DN76, situația actuală, (Google word ; E-terra)





4.3 Istoricul proprietăților subiect .

Proprietățile sunt dobândite prin moștenire, donație sau contracte de vânzare cumpărare actele sun înscrise în extrasele de CF din anexa prezentului raport. Nu se cunosc alte date despre istoricul precedent.

4.4 Identificarea și descrierea imobilelor supuse evaluări precum și a oricaror alte bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului și construcțiilor cuprinse în CF nr. 80551 și 8541 a loc ȘOIMUȘ, alte bunuri, exclusiv împrejurimile și platformele amenajate, ce ar putea face parte din acestea nu fac parte din raport.

Imobile evaluate:

Terenuri intravilane: suprafață totală de 2197,62 mp.

Amenajări ale terenului: Nu sunt.

4.6 Analiza pieței imobiliare.

Piață imobiliara se poate defini ca un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt re-unite prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei.

Participanți la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor și serviciilor. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este

atins , existând întodeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu , iar cererea poate să se modifice brusc , fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

În cazul de față , ținând cont de tipul de valoare solicitat , respectiv valoarea justă în vederea expropriării în temeiul legii 225/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodelor de evaluare.

4.7 Ceea mai bună utilizare

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 102 din 30.05.2025 emis de Consiliul Județean Hunedoara terenurile sunt cuprinse atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților Deva, Mintia (com. Șoimuș) și Șoimuș și au următoarele regimuri:

2. REGIMUL ECONOMIC: – Folosința actuală a imobilelor este: drumul național DN7, drumul național DN76, restaurant P+M, clădire atelier auto, teren arabil, pădure, curți construcții, teren neproductiv.

Destinația pentru terenurile situate în intravilan zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente, subzona căi de comunicație rutieră C_r, C_t.

Potrivit Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc Deva-Hunedoara-Simeria Strategia de Dezvoltare Economico- Socială 2008-2028 a teritoriului Zonal Intercomunitar - Măsura I.1.2.7 Asigurarea siguranței traficului rutier semnalizarea drumurilor și alte acțiuni de siguranță pentru sectoarele de drum periculoase.

3. REGIMUL TEHNIC – 1. Pentru imobilele situate în intravilan, potrivit Regulamentelor locale de urbanism aferente Planurilor urbanistice generale, funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și feroviară, compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară din intravilan, rețeaua de drumuri aparținând

2/11

domeniului public, utilizări permise: construcții și unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere și feroviare, garaje și parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, refugii și treceri pentru pietoni, zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare, lucrări de terasament, construcții și amenajări specifice menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic; funcțiuni complementare admise: unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;

Potrivit Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc Deva-Hunedoara-Simeria Strategia de Dezvoltare Economico- Socială 2008-2028 a teritoriului Zonal Intercomunitar, măsura I.1.2.7 Asigurarea siguranței traficului rutier semnalizarea drumurilor și alte acțiuni de siguranță pentru sectoarele de drum periculoase și potrivit planșei nr.3/1 – Zonificarea Teritoriului și Dezvoltarea Funcțiunilor Economice, cartogramei P19 - Accesibilitate rutieră 2025 în viitorul TZI DHS, este propusă legătura cu autostrada etapa a II-a (Amenajare intersecție DN7 cu DN76).

Lucrările au avizul Primarilor Municipiului Deva nr. 44253/05.05.2025, Comunei Șoimuș nr.3276/05.05.2025, Comunei Vețel nr.1958/30.04.2025, care fac parte integrantă din Certificatul de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare documentație tehnico-economică SF și documentații tehnice DTAC și DTOE, pentru :

„AMENAJARE INTERSECȚIE DN7 / DN76”

4.8 Evaluarea proprietăților.

Metodele de evaluare a imobilelor , utilizate în practica profesională , sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață , abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față-evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere - se aplica prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7 ,8 și 9.

- (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute în art.18 un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare , membru al Asociației Naționale a evaluatorilor din

Romania -Anevar , va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativă teritorială , pe fiecare categorie de folosință.

- *(8) Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art.77 alin(5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal , cu modificările și completările ulterioare.*
- *(9) Raportul de evaluare se întocmeste sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din Romania.*

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele:

- *(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare membru al Asociației Naționale Evaluatorilor din Romania -ANEVAR , care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin(7) din lege , este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art 77¹ alin(5) din legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.*
- *(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziție expropriatorului expertizele prevăzute la articolul 1.*
- *(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin(9) din lege Uniunea Națională a Notarilor Publici din Romania va pune la dispoziția evaluatorului la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.*

Având în vedere legislația în vigoare , evaluatorul se raportează la „ Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025” prezent la Camera Notarilor Publici Deva.

Vezi Anexa 1.

Imobile Evaluate

- Terenuri intravilane: suprafață totală de 2197,62 mp.

Datorită faptului că în „ Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025” nu se regăsesc împrejurări, valoarea acestora se va estima prin metoda costurilor de înlocuire (cataloagele IROVAL).

Atfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

Valoare terenuri extravilane: 3296 lei.

Conform „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025:

Toate terenurile sunt terenuri agricole în extravilanul localității ȘOIMUȘ.

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoare redusă cu 60% din valoarea terenurilor (P29). La dispoziția mea nu a fost pusă o documentație care să ateste afectarea terenurilor de factorii de mai sus sau alți factori care ar fi putut modifica valoarea imobilelor. Ca urmare nu voi face ajustări sub acest motiv.

Astfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Estimarea valorii imobilelor s-a realizat prin raportare la” *Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piață imobiliară din județul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025*” prezent la Camera Notarilor Publici ȘOIMUȘ și a cataloagelor IROVAL valabile în anul 2025.

Valoarea de despăgubire pentru fiecare proprietate în parte este următoarea:

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Suprafata afectata (m²)	Proprietar	UAT	Adresa	Intra/Extra	Zona	Studiu de Piață (lei/mp)	Valoare	Amenajari	Amenajari (lei / m)	Valoare amenajări	Valoare Totală
1	80551	1599,67	Goia Marius-Antoanel	Șoimuș	E673	extravilan	B - Mintia	1,5	2400				2400
2	80541	597,948	Comuna Șoimuș / proprietar neidentificat	Șoimuș	E 79	extravilan	sate	1,5	897				897
Suprafața totală		2197,618										Valoare totală	3296

Valoarea justă de expropriere a tuturor proprietăților este de 3296 lei.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile nu conțin TVA.
- Valorile au fost exprimate si sunt valabile în condițiile si prevederile prezentului raport.
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- Valorile rezultate din acest raport nu pot fi folosite în alte scopuri decât cel declarat. Utilizarea în alte scopuri poate crea prejudicii de care evaluatorul nu se va face vinovat

RADU-PETRU ADAM
Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I
Legitimatie nr. 18923



6. Anexe

- *Anexa 1. Extras din "Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliara din judetul Hunedoara în anul 2024 aplicabil în anul 2025" prezent la Camera Notarilor Publici Deva.*

1.CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA

-**Municipiul DEVA**-localitate de rangul II,orasul Deva ca localitate are in componenta si trei sate apartinatoare :Cristur,Barcea Mica,Archia,toate cele trei localitati apartinatoare sint localitati de rangul V in ierarhia localitatilor in functie de marimea localitatii.

-**16 comune** cu 123 sate arundate:

- com Bacia cu 4 sate
- com Baita cu 11 sate
- com Batrana cu 4 sate
- com Branisca cu 9 sate
- com Burjuc cu 6 sate
- com Carjiti cu 5 sate
- com Certejul de Sus cu 9 sate
- com Dobra cu 12 sate
- com Gurasada cu 10 sate
- com Harau cu 4 sate
 - com Harau cu 4 sate
 - com Ilia cu 9 sate
 - com Lapugiu de Jos cu 9 sate
 - com Rapoltu Mare cu 5 sate
 - com Soimus cu 10 sate
 - com Vetel cu 10 sate
 - com Vorta cu 7 sate
 - com Zam cu 14 sate



**1.7 VALOAREA MINIMA DE REFERINTA A
CONSTRUCTIILOR INDIVIDUALE, ANEXELOR
GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE
AFLATE IN ZONA
RURALA CARE APARTINE DE CIRCUMSCRIPTIA
JDECATORIA DEVA**

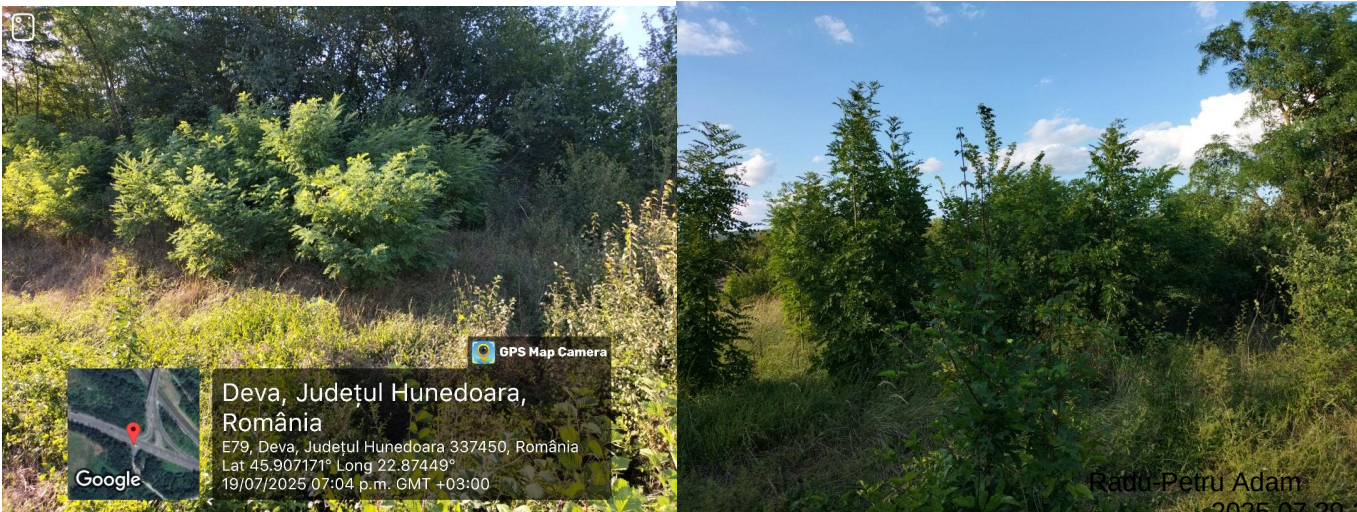
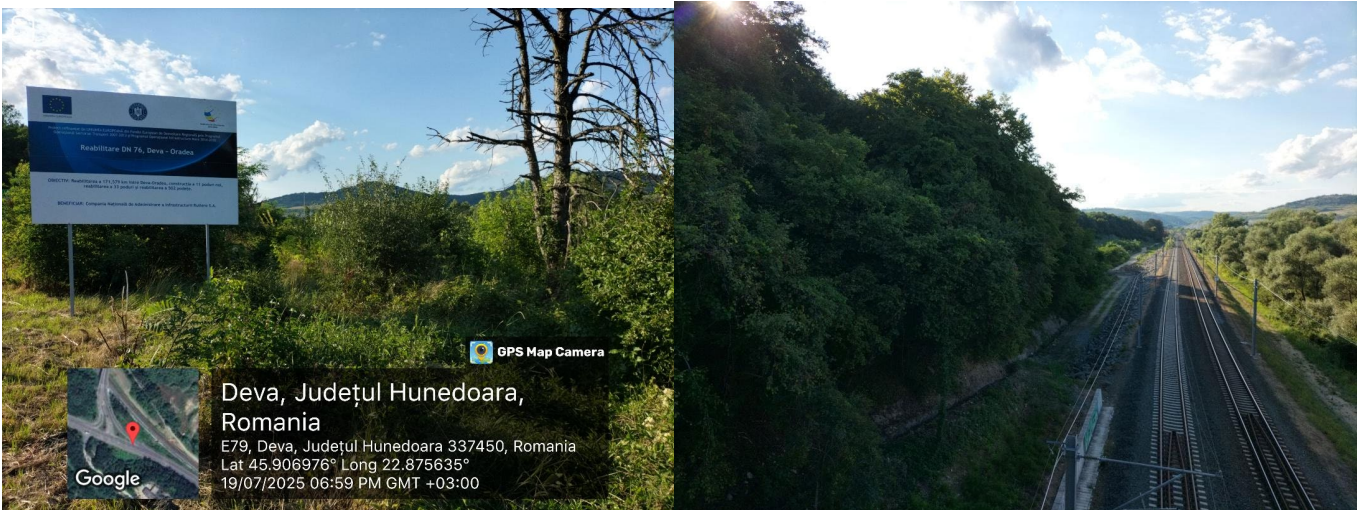
Nr Cr	Orasul Comuna	Nr Crt	Zona	Localitate	Casa lei/mp /sd	Teren Intravilan Curti constructii Lei/mp	Teren Intravilan agricol Lei/mn	Anexe Gospo- daresti Lei/mp /sd
----------	------------------	-----------	------	------------	-----------------------	---	--	---

15	Vetel		A		960	18	9	180
		15.1	B	Boia Borzii	500	6.5	4	100
		15.2	B	Bretelin	500	6.5	4	100
		15.3	B	Lesnic	780	6.5	4	135
		15.4	B	Mintia	900	8	6	160
		15.5	B	Muncelu Mic	600	6.5	4	120
		15.6	B	Muncelu Mare	550	6.5	4	100
		15.7	C	Caoi	580	8	4,5	130
		15.8	C	Herepeia	580	8	4,5	130
		15.9	C	Runcu Mic	580	6.5	4,5	130

**1.6 VALOAREA MINIMA DE REFERINTA A
TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL DEVA
ORASUL SIMERIA ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI DEVA**

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni- fanete Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Livada Lei/mp Vie Lei/mp	Alte terenuri
Deva zona A apartinătoare	22	14	3,0	9	3
Centre de Comuna	1,7	1,2	1,5	3	0,8
Sate	1.5	0,8	1.5	2,5	0,5

Fotografii ale imobilelor



Rădu-Petru Adam
2025.07.29 18:30:54