

R O M Â N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
S I M E R I A

H O T Ă R Ă R E A NR. 248/2025
privind constituirea unei garanții reale imobiliare în vederea
eșalonării debitelor restante la bugetul de stat

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședința extraordinară convocată de îndată în data de 16 decembrie 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 22.555/15.12.2025, prin care propune constituirea unei garanții reale imobiliare în vederea eşalonării debitelor restante la bugetul de stat;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr.261/2025, privind constituirea unei garanții imobiliare în vederea eşalonării debitelor restante ale Orașului Simeria la bugetul de stat;

Luând în considerare raportul Direcției economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Simeria, înregistrat sub nr. 22.585 din 15.12.2025, precum și avizul favorabil rezultat din raportul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț a Consiliului local al orașului Simeria, înregistrat sub nr. 22.615 din 16.12.2025;

Văzând Acordul de principiu al Administrației Județene a Finanțelor Publice Hunedoara nr. 25.256/05.12.2025 privind eşalonarea obligațiilor fiscale restante, înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr. 22.489 din 15.12.2025, prin care se aprobă cererea de eşalonare de plată a debitelor restante;

Ținând cont de prevederile art.193 alin. (6) din Legea nr. 207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Acordul de principiu al Administrației Județene a Finanțelor Publice Hunedoara nr. 25256/05.12.2025 privind eşalonarea obligațiilor fiscale restante;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art.139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57, privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 – Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 19.589 din data de 03.11.2025, întocmit de către SC Lubtronik Proind SRL Simeria, membru corporativ ANEVAR, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) – Se aprobă constituirea garanției imobiliare prin înscrierea unei ipoteci asupra imobilului situat în Sântandrei, județul Hunedoara, identificat prin CF nr.61494 și CF nr. 61496 Simeria, proprietatea privată a orașului Simeria, în favoarea Administrației Județene a Finanțelor Publice Hunedoara în vederea eşalonării la plată a debitelor restante ale Orașului Simeria, în sumă totală de 1.860.259 lei.

(2) Constituirea garanției imobiliare prevăzute la aliniatul (1) va acoperi suma de 2.323.270 lei, așa cum este menționat în Acordul de principiu al Administrației Județene a Finanțelor Publice Hunedoara.

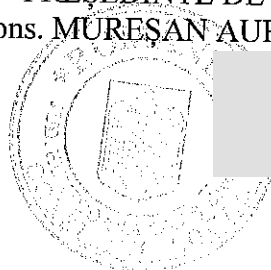
Art. 3 – Se împuternicește Primarul orașului Simeria, dl. Rîsteiu Emil Ioan să semneze contractul de ipotecă în fața notarului public conform prevederilor art.2 din prezenta Hotărâre.

Art. 4 – 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 și Fiscal.

Art. 5 – Prezenta Hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Direcției Economice, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul a aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 16 decembrie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cons. MUREȘAN AUREL-MARIUS



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
jr. TOMA Nicolae-Adrian



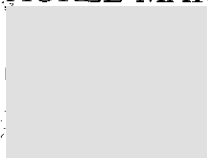
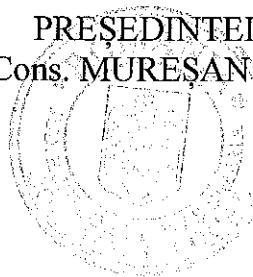
Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului local al orașului Simeria convocată de îndată din data de 16 decembrie 2025 prin vot deschis, cu 14 voturi „pentru”.

Anexa la HCL nr.248/2025

RAPORT DE EVALUARE

Clădire Cămin Sântandrei și teren aferent,
înscrise în CF nr.61494 și CF nr.61496 Simeria, județul Hunedoara

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Cons. MUREȘAN AUREL-MARIUS



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todon Nicolae-Adrian



Nr. 25 / 31.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

**Clădire Cămin Sântandrei și teren aferent,
înscrise în CF nr. 61494 și CF nr. 61496 Simeria, jud. Hunedoara pentru stabilirea
valorilor de piață în vederea garantării unor eșalonări**



Solicitant

**ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135**

Beneficiar

**ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135**

Executant

**S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
CUI: RO42054790**



Octombrie 2025

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Confidențial

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Clădire Cămin Sântandrei și teren aferent, înscrise în CF nr. 61494 și CF nr. 61496 Simeria, jud. Hunedoara

Scopul prezentului raport este estimarea valorilor de piață ale proprietăților imobiliare menționată mai sus în vederea garantării unei eşalonări.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR ediția 2025.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este că *valorile de piață* ale proprietăților imobiliare sunt:

Denumire	Val de piață (lei)	Val de piață (Euro)
Imobil situat în Sântandrei, jud. Hunedoara - CF 61494, CAD:1	2.803.972	551.355
Teren intravilan, S = 611 mp, înscris în CF 61494	124.851	24.550
Teren intravilan, S = 407 mp, înscris în CF 61496	84.034	16.524
Total =	3.012.857	592.429

(la cursul de 5,0856 lei / Euro la data de 31.10.2025)

(Valorile nu conțin TVA)

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

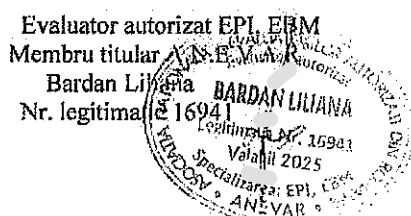
Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

Evaluator autorizat EPI, ERM

Membru titular

Bardan Liliiana

Nr. legitimație 16941



S.C. Lubtronik Proind S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație 0868



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activului
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor
- Descrierea raportului

2. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Descrierea proprietății
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

3. Analiza pieței imobiliare

4. Evaluare

- Proceduri de evaluare
- Etapele de evaluare
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin piață

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Clădire Cămin Sântandrei și teren aferent, înscrise în CF nr. 61494 și CF nr. 61496 Simeria, jud. Hunedoara

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietăți imobiliare de tip administrativ și social culturale și teren intravilan

PROPRIETAR : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135

ADRESA PROPRIETĂȚILOR : Sat Sântandrei, Simeria, jud. Hunedoara

CLIENT: ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135

UTILIZATORUL RAPORTULUI : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorilor de piață ale proprietăților pentru garantarea unei eșalonări

DATA INSPECȚIEI: 29.10.2025

DATA EVALUĂRII: 31.10.2025

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor

NUMELE EVALUATORULUI : Bardan Liliana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Tel : 0721-761.567

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valorile de piață opinată ale proprietăților (exclusiv T.V.A.), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării sunt valorile obținute prin Abordarea prin cost pentru construcții și Abordarea prin piață pentru terenuri:

Denumire	Val de piață (lei)	Val de piață (Euro)
Imobil situat în Sântandrei, jud. Hunedoara - CF 61494, CAD:I	2.803.972	551.355
Teren intravilan, S = 611 mp, înscris în CF 61494	124.851	24.550
Teren intravilan, S = 407 mp, înscris în CF 61496	84.034	16.524
Total =	3.012.857	592.429

(la cursul de 5,2856 lei / Euro la data de 31.10.2025)
(Valorile nu conțin TVA)

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR
Bardan Liliana
Nr. legitimație: 194
Valabil 2025
ANEVAR

S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Nr. legitimație: 194
PROIND
S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
Simeria - Jud. Hunedoara

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

În prezent sunt membru ANEVAR și îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Subsemnatul, în calitate de elaborador, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

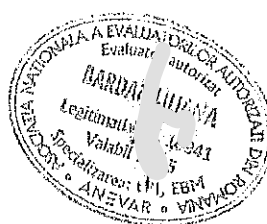
Precizez că proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator în data de 29.10.2025, în prezența unui reprezentant al Primăriei Orașului Simeria iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altei persoane.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și recomandările ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fi expertizat de către unul din membrii special autorizați în acest sens de către această organizație.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AALIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941



1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135

Utilizatorul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CIF 4375135

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorilor de piață ale proprietăților imobiliare pentru garantarea unei eșalonări.

1.4. Identificarea activului :

Proprietățile imobiliare sunt situate în satul Sântandrei, localitate aparținătoare orașului Simeria, jud. Hunedoara.

1.5. Tipul valorii

Procedurile de evaluare sunt conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ed. 2025.

Într-o piață indecisă, valorile de tranzacționare (de piață) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piață aferent proprietății supuse evaluării, opinia s-a situat la limita inferioară.

Valoarea de piață 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 nepărținătoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărținătoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

- „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

- „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

- „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

- „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

- „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

- „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerație și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 31.10.2025, la un curs de 5,0856 lei/Euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția proprietății
- documente ale bunurilor evaluate : Extrase de Carte Funciară nr. 61494, 61496

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

- ❖ date privind piața imobiliară locală
- ❖ documente puse la dispoziție de proprietar, privind :
 - istoric, situația actuală,
 - Extrase de Carte Funciară
 - situația juridică a activului la data evaluării,
- ❖ baza de date a evaluatorului ;
- ❖ Standarde de evaluare ANEVAR – 2025 ;
- ❖ Bibliografie de specialitate

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

- Valoarea opinată 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 în afara celor prezentate expres pe parcursul raportului de evaluare și a căror impact este scris expres ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate mai jos nu este valabilă, atunci valoarea estimată nu mai este validată.
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști. Evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările și restricțiile de zonare, urbanism, mediu și utilizare ; în cazul în care a fost identificată o neconformitate, ea a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în prezentul raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valorile ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase ; nu a fost observată prezența unor elemente de impact asupra mediului înconjurător și nu au fost disponibile studii de impact asupra mediului legate de proprietatea evaluată.
- Se presupune că toate autorizațiile, acordurile de funcționare, licențele precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare luată în considerație pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în raport.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipurilor de valori selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii în întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

Ipozeze speciale semnificative

Valoarea se referă la proprietatea evaluată, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, în ipoteza specială că aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei și până la data evaluării.

Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.

Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază că valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

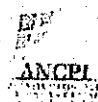
- prezentul raport este confidențial pentru evaluator și utilizator; nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte.
- este interzisă atât publicarea prezentului raport de evaluare cât și includerea lui integral sau parțial în documente destinate publicării fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor, cu certificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri prealabile;
- nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu se pot publica sau menționa fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregilor proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul nu poate fi folosit ca probă în instanță, fiind o expertiză extrajudiciară;
- 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 pot pierde valabilitatea.

1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedurile de evaluare sunt conforme cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2025.

2. Prezentarea datelor**2.1. Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform CF 61494 și CF 61496 localitatea Simeria este proprietară asupra imobilului Cămin cultural și terenuri aferente. Acestea sunt înscrise în domeniul privat al localității.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61494 Simeria

Nr. cerere 55404
Ziua 21
Luna 10
Anul 2025
Cod verificare
1000660942

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 192/b Sântandrei

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Sântandrei

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 495 Top: 64/1/4	611	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1	Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Sântandrei	S. construită la sol: 459 mp; cămin cultural

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28053 / 19/10/2010 Act Administrativ nr. 41, din 31/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL SIMERIA (act administrativ nr. 85/23-09-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SIMERIA); B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 ORAS SIMERIA, domeniul privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 61496 Comuna/Oraș/Municipiu: Simeria
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 497 Top: 64/1/6	407	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

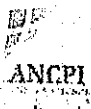
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	407	-	-	64/1/6	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/10/2025, 14:34

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobiliare, pentru cei solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://efpay.ancpl.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61496 Simeria

Nr. cerere 55408
Ziua 21
Luna 10
Anul 2025



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 192/b Sintandrei

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Sântandrei

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 497 Top: 64/1/6	407	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28058 / 19/10/2010	
Act Administrativ nr. 85, din 23/09/2010 emis de CONSILIUL LOCAL SIMERIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL SIMERIA - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 61496 Comuna/Oras/Municipiu: Simența

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 497 Top: 64/1/6	407	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. Lopo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	407	-	-	64/1/6	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/10/2025, 14:34

Acest document este eliberat în dublă copie pentru proprietarii imobiliilor. Pentru a fi semnificativ, costul extrasului este de 25 de lei la ghiseu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://apay.ancpi.ro>

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

Pagina 2 din 2

2.2. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Orașul Simeria este una dintre cele mai tinere localități din județul Hunedoara, cu potențial în domeniul economic, cultural, învățământ și educație, precum și în domeniul științelor naturii.

Localitatea se situează la 45° 51' 00" latitudine nordică și 23° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, având o suprafață de 4995 ha.

Din punct de vedere climatologic, orașul se află în zona temperat-continentală, cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală este de cca. 8-9 °C, variind între -3°C în luna ianuarie și 19-20°C în luna iulie.

Comunitatea locală este alcătuită din grupuri etnice diferite: maghiari, germani, romi, ucrainieni, marea majoritate a populației fiind reprezentată de români, toți aceștia contribuind la dezvoltarea socială, economică și culturală a orașului.

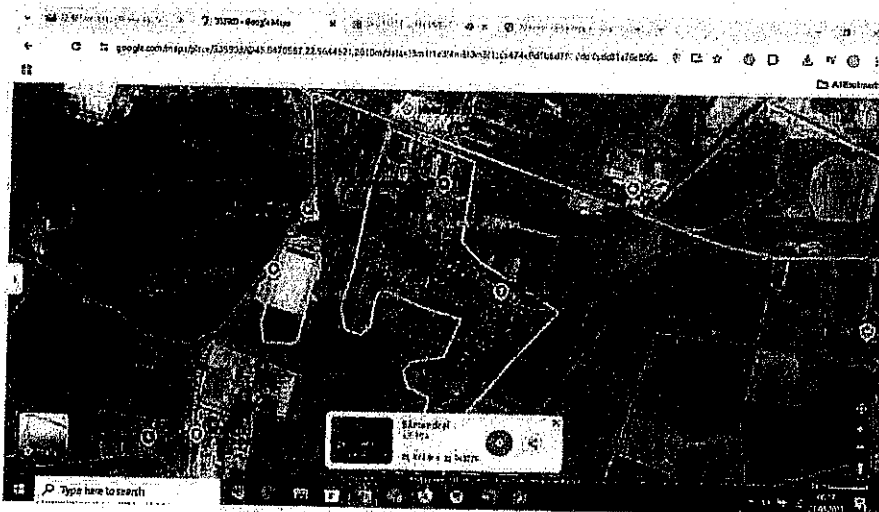
Din punct de vedere administrativ, orașul Simeria cuprinde șase localități limitrofe: Uroi, Cărpiniș, Simeria Veche, Sântandrei, Săulești și Bîrcea Mare.

Populația orașului Simeria și a satelor aparținătoare cuprinde un număr de 14.015 locuitori. Aceștia participă la activități specifice diverselor domenii (agricultură, comerț, zootehnie, prelucrarea marmurei etc.), în vederea dezvoltării sociale, culturale și economice a zonei din care fac parte.

Sântandrei este un sat din județul Hunedoara, care aparține de Simeria, alături de: Bîrcea Mare, Cărpiniș, Săulești, Simeria Veche, Uroi. Localitatea are o populație de 670 locuitori.

2.3. Informații despre amplasament

Proprietățile care fac obiectul prezentei evaluări se află situate în Sântandrei în zonă centrală.



2.4. Descrierea proprietăților

Teren intravilan înscris în CF 61494 Simeria (Nr. CF vechi: 192/b Sântandrei)

Nr. cadastral/Nr. topografic: CAD: 495, Top:64/1/4

S = 611 mp.

Categoria de folosință: curți construcții

FS = -

Caracterul zonei: rezidențial.

Cămin cultural înscris în CF 61494 Simeria (Nr. CF vechi: 192/2 Sântandrei).

Nr. cadastral/Nr. topografic: CAD: 1

Regim de înălțime: Subsol parțial + P+1

Ssubsol = 57,60 mp

Sc = 459 mp,

Sd = 673,60 mp

Su parter = 381,85 mp
Su etaj = 101,23 mp
Sterasă intrare = 82,61 mp

Structura: zidărie portantă din cărămidă.

Acoperis: șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă ceramică

Finisaje interioare: pardoseli din gresie în încăperile de la parter și în zonele de circulație, parchet laminat la etaj; faianță în grupurile sanitare, zugrăveli lavabile la pereți și tavane, placaje din materiale plastice în sala de spectacole

Tâmplărie: ferestre din PVC cu geam termopan, uși din PVC

Instalații : electrice, alimentare cu apă, canalizare, încălzire cu radiatoare și centrală termică pe combustibil gazos

Stare tehnică: bună

Data PIF: 1959, în urmă cu 10 ani imobilul a beneficiat de lucrări de reabilitare, care au constat în:

- realizarea unei centuri din beton armat pe tot conturul construcției;
- refacerea trotuarului de gardă pe perimetrul clădirii;
- refacerea șarpantei din lemn;
- realizare de grupuri sanitare pe sexe și pentru persoane cu handicap;
- realizare sistem de alimentare cu apă și canalizare;
- realizare sistem de încălzire;
- realizare integral a instalației electrice;
- înlocuirea integral a tâmplărilor existente cu tâmplării din PVC cu geam termopan;
- realizarea anvelopei exterioare de 10 cm din polistiren;
- realizare tavan fals;
- realizare finisaje interioare și exterioare;
- realizare bransament de apă, canalizare, electric și gaz la rețeaua localității;
- realizarea la etaj a vestiarelor pentru actori și garderobe pentru public în holul de acces;
- renovarea și remobilarea încăperilor pentru birourile administrative, secretariat, holuri și degajamente, casele scărilor și camera de proiecție.
- placări cu faianță la grupurile sanitare;
- placări cu gresie în zonele de trafic intens și în grupurile sanitare.

Teren intravilan înscris în CF 61496 Simeria (Nr. CF vechi: 192/b Sintandrei)

Nr. cadastral/Nr. topografic: CAD: 497, Top: 64/1/6

S = 407 mp.

Categoria de folosință: curți construcții

FS = -

Caracterul zonei: rezidențial.

2.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În Simeria, terenurile se vând cu valori 45 și 83 euro/mp în funcție de suprafață, utilitățile de care dispun și zona în care sunt situate.

3. Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare:

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică în felul ei, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, întrucât numărul de vânzători și cumpărători care interacționează este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare; acestea fac ca ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului

care poate fi accesat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii exogeni și endogeni proprietății.

În funcție de motivațiile, dorințele, nevoile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și amplasarea, tipul, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, comercial/producție, agricole, speciale. La rândul lor, acestea pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea evaluată este Cîmin cultural cu teren aferent situat în localitatea Sântandrei. Proprietatea are formă polygonală.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a spațiilor administrative și social-culturale și terenuri intravilan.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea pentru construcții a crescut ușor în ansamblul ei în ultimii ani, în principal datorită reluării ritmului de investiții. Creșterea nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități, etc) existând cerere mai ridicată. Nivelul cererii este în strânsă legătură cu utilitatea proprietății și cu posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

Un principiu esențial pentru evaluarea proprietății imobiliare este principiul substituției care presupune că un cumpărător are 3 alternative:

1. să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză;
2. să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu utilitate egală cu cea în cauză;
3. să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză.

Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta continuând să fie mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a vânzătorului.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2025 precizează că "CMBU este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ" (SEV 100 Cadrul general).

Definiția celei mai bune utilizări (CMBU) este: "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

S-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber sau considerat a fi liber, s-au identificat utilizările probabile în mod rezonabil ale amplasamentului evaluat. Acestea au fost analizate în cadrul celor patru teste de:

- o permisivitate legală;
- o posibilitate fizică;
- o fezabilitate financiară;
- o valoare maximă.

Testul de permisivitate legală – imobilul nu se află în zonă protejată

Testul de posibilitate fizică – imobilul are formă regulată, acces la drumul public și parcare

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este preponderant destinată activităților culturale;

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află imobilul, acesta se pretează pentru activități culturale;

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare a imobilelor este cea destinată activităților social culturale și recreative.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață, s-au aplicat 2 metode de evaluare, respectiv. Abordarea prin piață și Abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica deoarece nu există o piață a chiriilor pentru aceste proprietăți.

4.2. Etapele de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- e) Aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru determinarea valorii
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

Procedurile de evaluare sunt conforme cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost, conform este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costului unitar, luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție – cost de înlocuire brut.
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe.
3. Determinarea valorii rămase actuale – cost de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din valoarea de reconstrucție.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirii pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acesteia
- cercetarea clădirii la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente

- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în Catoagele de reevaluare
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorii unitare de reconstrucție pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea valorii rămase prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

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

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** – evidențiată de rosături, căzături, fisuri, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea 2 componente:

uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de reducere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată) și **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive economice sau practice).

neadekvarea funcțională – este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii d.p.d.v. a dimensiunilor, stilului, instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub 2 aspecte: **neadekvarea funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și **neadekvarea funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, perioada executării acestor lucrări.

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a determinat după "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 – Construcții" – avizați de Consiliul Tehnico-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcției constatată cu ocazia inspecției în teren.

Stabilirea neadekvării funcționale

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea stilului, lipsa grupurilor sanitare, demodarea instalațiilor de încălzire, lipsa izolațiilor pereților și podului, etc., neadekvarea sau supradimensionarea clădirii d.p.d.v. a dimensiunilor, stilului, instalațiilor.

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale, etc.

Valoarea de piață a construcției Cămin cultural, determinată pe baza costului de înlocuire (Conform Anexei 1) este:

2.803.972 lei, respectiv 651.355 euro

(la cursul de 5,0856 lei / Euro la data de 31.10.2023)

(Valoarea nu conține TVA)

4.4. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorilor terenurilor s-a folosit metoda comparațiilor de piață recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietate și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atracție similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață.

Din consultarea ofertelor de vânzare pentru terenuri intravilan situate în orașul Simeria și împrejurimi, conform Anexei 4, s-au desprins următoarele comparabile:

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-800-m-IDDFNg> - 45 euro/mp

Comparabila B – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-santuhalm-IDDIR9> - 47 euro/mp

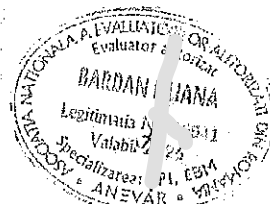
Comparabila C – https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-peste-drum-de-dhs-IDjOC51.html?reason=extended_search_extended_distance - 50 euro/mp

Comparabila D <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-simeria-intravilan/202i8035he52756117f0ed63h4564171.html> - 83 euro/mp

Comparabila E - <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-doua-parcele-de-teren-intravilan-in-simeria/85f3d28d207670e6113h6996ef04f92i.html> - 48 euro/mp

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Criterii de comparație	Tabelul de mai jos					
	1	2	3	4	5	6
1. Tipul proprietății	teren	teren	teren	teren	teren	teren
2. Localitatea	Simeria	Simeria	Simeria	Simeria	Simeria	Simeria
3. Suprafața terenului	1800 m ²	1800 m ²	1800 m ²	1800 m ²	1800 m ²	1800 m ²
4. Cadrul legal	teren	teren	teren	teren	teren	teren
5. Data vânzării	2023	2023	2023	2023	2023	2023
6. Locația	Strada 111	Strada 111	Strada 111	Strada 111	Strada 111	Strada 111
7. Caracteristicile terenului	teren	teren	teren	teren	teren	teren
8. Preț	45	47	50	83	48	45
9. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
10. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000
11. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
12. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000
13. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
14. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000
15. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
16. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000
17. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
18. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000
19. Preț/mp	45	47	50	83	48	45
20. Preț total	81000	84600	90000	149400	86400	81000



Nr. crt.	Criterii și metode de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație				
			A	B	C	D	E
1	Tipul comparabilului		clădire	clădire	clădire	clădire	clădire
2	Direcția de proprietate terenului	deplină	deplină	deplină	deplină	deplină	deplină
3	Pondere legală - metru pătrat	teren construit	clădire	clădire	clădire	clădire	clădire
4	Condiții de înnoțire	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
6	Condiții de plată	contabil 2025	contabil 2025	contabil 2025	contabil 2025	contabil 2025	contabil 2025
7	Localizare:	garajului CF 61495	Sinera, zona din E. Clockiel	Sinera, zona din E. Clockiel	Sinera, zona din E. Clockiel	Sinera, zona din E. Clockiel	Sinera, zona din E. Clockiel
8	Caracteristici fizice						
	Suprafață (mp)	407	1800	4500	5600	394	480
	Forma raport teritori adiacent	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală
	Frontalul - apă	32	32	32	32	32	32
	Topografia	plin	plin	plin	plin	plin	plin
9	Ușchi (un sf / apă / curcuzare / etc)	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
10	Zonele	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
11	Costul mediu unitar	teren administrativ	teren administrativ	teren administrativ	teren administrativ	teren administrativ	teren administrativ
12	Preț / mp (EUR)	31.000	211.500	260.000	32.000	27.000	27.000
13	Preț / mp (EUR)	45.00	47.30	50.00	83.33	45.00	45.00

În urma aplicării grilelor de calcul din Anexele 2 și 3, s-au estimat următoarele valori:

- Teren intravilan, S = 611 mp, înscris în CF 61494, valoare unitară = 40,18 euro/mp, obținându-se valoarea totală:

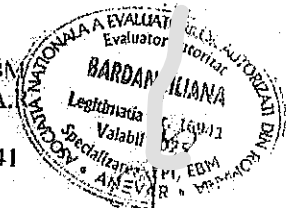
124.851 lei, respectiv 24.550 euro

- Teren intravilan, S = 407 mp, înscris în CF 61496, valoare unitară = 40,60 euro/mp, obținându-se valoarea totală:

84.034 lei, respectiv 16.524 euro

Valorile nu sunt influențate de T.V.A.
(la cursul de 5,0856 lei / Euro la data de 31.10.2025)

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.
Bardan Liliana
Nr. Legitimatie 16941



5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorilor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul că valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparație; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Efectele riscurilor resimțite pe piață sunt:

- o reducerea cererii;
- o necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări care să se adreseze potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;

Se menționează că evaluatorul a luat în calculul sau la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate deci în valoarea finală.

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Pentru proprietățile studiate, s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin cost pentru construcție:

2.803.972 lei, respectiv 551.355 euro

- abordarea prin piață pentru terenuri:

- Teren intravilan, S = 611 mp, înscris în CF 61494: 124.851 lei, respectiv 24.550 euro
- Teren intravilan, S = 407 mp, înscris în CF 61496: 84.034 lei, respectiv 16.524 euro

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin cost pentru imobil și abordarea prin piață pentru teren sunt cele mai potrivite pentru scopul acestei evaluări.

În urma analizării valorii obținute, având în vedere natura bunului, datele inexistente de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valorile de piață estimate ale bunurilor imobile, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, sunt valorile obținute prin abordare prin cost și piață, respectiv:

Denumire	Val de piață (lei)	Val de piață (Euro)
Imobil situat în Sântandrei, jud. Hunedoara - CF 61494, CAD:l	2.803.972	551.355
Teren intravilan, S = 611 mp, înscris în CF 61494	124.851	24.550
Teren intravilan, S = 407 mp, înscris în CF 61496	84.034	16.524
Total =	3.012.857	592.429

(la cursul de 5,2856 lei / Euro la data de 31.10.2025)

(Valorile nu conțin TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valorile au a fost exprimate ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valorile propuse sunt în concordanță cu caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

6. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin cost

Anexole 2,3 – Abordarea prin piață pentru terenuri

Anexa 4 – Oferte comparabile terenuri

Fotografii

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Nr. Legitimatiei 465



Anexa 1

Abordare prin metoda costului de înlocuire
Imobil situat la Sântandrei, jud. Hunedoara - CP 61494, CAD:1

EVALUARE								
Unitatea de referință: 1 mp desăvârșit								
Calculul s-a realizat folosind lucrarea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE , Asimilat Clădire de birouri cu structură portantă - Clasa B, de Corneliu Schiopu (pag. 130)								
Se (mp) =		449		Sd (mp) =		673,60 mp		
Denumire subansamblu		UM	Cost catod (lei/UM)	Cantitate	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
						0,997	0,9826	
FSUPAR	Subsol parțial	mp	2.388,10	57,60	137.534,56	0,997	0,9826	134.753,63
GLPTIPB	Structura	mp	1.892,50	673,60	1.274.788,00	0,997	0,9826	1.248.848,87
FINCLBTIPB	Finisaj interior	mp	1.863,40	673,60	1.254.512,64	0,997	0,9826	1.228.986,07
IECLPTIPB	Instalații electrice	mp	539,90	673,60	363.676,64	0,997	0,9826	356.276,62
ISCLPTIPB	Instalații sanitare	mp	219,00	449,00	98.331,00	0,997	0,9826	96.330,18
IVCLPTIPB	Instalații încălzire	mp	359,20	449,00	161.280,80	0,997	0,9826	157.999,09
INVTIG	Încalzitoare pe gaz	mp	593,30	538,80	319.676,04	0,997	0,9826	312.163,46
FERMOIU	Izolație cu polistiren 10 cm la fațadă	mp	723,40	216,00	156.234,40	0,997	0,9826	153.074,97
Total cost (C10) cu TVA (lei)					3.766.058,08			3.689.436,88
Uzura fizică (%) =		Durata fizică de viață - conform P135/1999						
		80 ani						
		Durata de viață estimată - DVC DVC						
		66 ani						
		Durata de viață rămasă - DVR DVC+DVR						
Uzura fizică (%) =		14 ani						
Valoarea rămasă (VR) = V x (1 - 24,00%)		2.803.972						
Cost de înlocuire net (C10):		2.803.972						
		3.392.806						
		Ist. fără T.V.A.						
		Ist. cu T.V.A.						

Calculul uzurii fizice (conform P135/99)

Componenta	Pondere (%)	Uzura (%)
Structura de rezistență	40,00%	45,00%
Înveliș (închideri, compartimentari, învelișuri)	17,00%	10,00%
Finisaje	23,00%	10,00%
Instalații funcționale	18,00%	10,00%
Total	100,00%	24,00%

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.



Anexa nr. 2

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Identificare	Sântandrei, CF 61494	Simaria, acces din Str. Clocăriei	Sântuhalm, zona Reprezentanță Mercedes	Sântuhalm, vis-a-vis de DHS	Simaria	Simaria
data	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025
Suprafața (mp)	811	1800	4500	5800	384	480
PREȚ VÂNZARE EUR						
Prețului de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		51.000	211.500	290.000	32.000	22.080
		€ 45,00	€ 47,00	€ 50,00	€ 83,33	€ 46,00
0. TIP COMPARABILA						
Tip comparabilă		overt	overt	overt	overt	overt
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-2,25	-2,00	-3,00	-4,00	-2,00
Preț de vânzare ajustat		42,75	45,00	47,00	79,33	46,00
1. DREPTUL DE PROPRIETATE						
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline	depline	depline
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
2. RESTRICȚII LEGALE						
Restricții legale - coeficient urbanistic	Bra	Bra	Bra	Bra	Bra	Bra
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistic		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
3. CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0	0
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
4. CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
5. CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
6. LOCALIZARE						
Localizare	Sântandrei, CF 61494	Simaria, acces din Str. Clocăriei	Sântuhalm, zona Reprezentanță Mercedes	Sântuhalm, vis-a-vis de DHS	Simaria	Simaria
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru localizare		-€ 4,28	-€ 6,75	-€ 7,06	-€ 7,93	-€ 4,60
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,48	€ 38,25	€ 39,95	€ 71,40	€ 41,40
17. CARACTERISTICI FIZICE						
a) Marime (dimensiune) și forma	611 mp, poligonală	1800 mp, poligonală	4500 mp, poligonală	5800 mp, poligonală	384 mp, poligonală	480 mp, poligonală
Ajustare unitară sau procentuală		3%	5%	6%	-3%	-2%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		€ 1,15	€ 1,91	€ 2,40	-€ 2,14	-€ 0,83
b) Front stradal - deschidere la strada	-	32	28	35	11	-
Ajustare unitară sau procentuală		-3%	-2%	-3%	-2%	-1%
Ajustare totală pentru front stradal		-€ 1,15	-€ 0,77	-€ 1,20	-€ 1,43	-€ 0,41
c) Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,48	€ 39,40	€ 41,15	€ 67,83	€ 40,16

8 UTILITĂȚI DISPONIBILE

Utilitat (aer / apa / canalizare / gaz metan /

termoficare / alte)

Ajustare unitara pentru utilitat disponibile

Preț ajustat (EUR/mp)

toate	in zonă	in zonă	in zonă	in zonă	in zonă
	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03
	€ 38,50	€ 39,42	€ 41,17	€ 67,85	€ 40,18

9 ZONAREA

Zonarea - destinația legală permisă

Ajustare unitara sau procentuala

Ajustare totala pentru zonare

Preț ajustat (EUR/mp)

intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 38,50	€ 39,42	€ 41,17	€ 67,85	€ 40,18	

10 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare

Ajustare unitara sau procentuala

Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare

Preț ajustat

Preț ajustat (EUR/mp)

Ajustare totală netă

(absolut)

(procentual)

(absolut)

(procentual)

Ajustare totală brută

Suprafața - mp

Opinia / mp (teren liber)

Valoare estimată EURO (teren liber)

Valoare estimată RON (teren liber)

Curs Ron / 1 Eur - 31.10.2025

teren administrativ	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 38,50	€ 39,42	€ 41,17	€ 67,85	€ 40,18	
€ 38,50	€ 39,42	€ 41,17	€ 67,85	€ 40,18	
-€ 8,50	-€ 7,68	-€ 8,83	-€ 15,48	-€ 7,82	
-15%	-17%	-19%	-20%	-17%	
€ 8,66	€ 11,45	€ 13,67	€ 15,53	€ 7,87	
20,7%	25,5%	29,1%	18,6%	17,1%	
611					
€ 40,18					
€ 24.550					
124.851					
5,0856					

Tip comparabilă

Restricții legale

Condiții de vânzare

Localizare

Suprafața

Caracteristici fizice - frontul strada

Utilități

Cea mai bună utilizare

Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt oferite;
nivelul ajustărilor a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorii de
asfalt de terenuri;

Nu s-au aplicat ajustări

Nu s-au aplicat ajustări

Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece sunt situate
în zone mai favorabile față de terenul analizat;

Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, B și C și negativ D și E,
deoarece este cunoscut faptul că prețul este invers proporțional
cu suprafața terenului; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza
pe date secundare efectuată.

Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece s-a
considerat că având deschiderea la strada mai favorabilă față de
proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe
date secundare efectuată.

Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece nu dispun de
utilități față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost extras
din analiza pe date secundare efectuată.

Nu s-au aplicat ajustări

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Legitimatie 16941



Anexa nr. 3

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Identificare data	Sântandrei, CF 61496 octombrie 2025	Simeria, acces din Str. Clocăriei octombrie 2025	Sântulhalm, zona Repra-zenta- Mercedes octombrie 2025	Sântulhalm, vis-a-vis de DHS octombrie 2025	Simeria octombrie 2025	Simeria octombrie 2025
Suprafața (mp)	407	1800	4500	5800	384	460
PREȚ VÂNZARE EUR						
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		81,000	211,500	280,000	32,000	22,000
		€ 45,00	€ 47,00	€ 50,00	€ 83,33	€ 48,00
0 TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		ofera	ofera	ofera	ofera	ofera
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tip comparabil		-2,25	-2,00	-3,00	-4,00	-2,00
Preț de vânzare ajustat		42,75	45,00	47,00	79,33	46,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE						
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline	depline	depline
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
2 RESTRICTII LEGALE						
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025	octombrie 2025
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 42,75	€ 45,00	€ 47,00	€ 79,33	€ 46,00
6 LOCALIZARE						
Localizare	Sântandrei, CF 61496	Simeria, acces din Str. Clocăriei	Sântulhalm, zona Repra-zenta- Mercedes	Sântulhalm, vis-a-vis de DHS	Simeria	Simeria
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru localizare		-€ 4,28	-€ 6,75	-€ 7,05	-€ 7,93	-€ 4,60
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,48	€ 38,25	€ 39,95	€ 71,40	€ 41,40
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a) Marime (dimensiune) și formă	407 mp ; poligonala	1800 mp ; poligonala	4500 mp ; poligonala	5800 mp ; poligonala	384 mp ; poligonala	460 mp ; poligonala
Ajustare unitara sau procentuala		3%	5%	7%	-2%	-1%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 1,15	€ 1,91	€ 2,80	-€ 1,43	-€ 0,41
b) Front stradal - deschidere la strada		32	25	35	11	
Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-2%	-3%	-2%	-1%
Ajustare totala pentru front stradal		-€ 1,15	-€ 0,77	-€ 1,20	-€ 1,71	-€ 0,41
c) Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planetele)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,48	€ 39,40	€ 41,65	€ 68,26	€ 40,57

8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	toată	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
Ajustare unitară pentru utilități disponibile		€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,50	€ 39,42	€ 41,57	€ 68,28	€ 40,60
9 ZONAREA						
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,50	€ 39,42	€ 41,57	€ 68,28	€ 40,60
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	teren administrativ	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial	teren rezidențial
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat		€ 38,50	€ 39,42	€ 41,57	€ 68,28	€ 40,60
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38,50	€ 39,42	€ 41,57	€ 68,28	€ 40,60
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 6,50	-€ 7,58	-€ 8,43	-€ 15,05	-€ 7,40
	(procentual)	-15%	-17%	-18%	-19%	-16%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 8,86	€ 11,45	€ 14,07	€ 15,10	€ 7,46
	(procentual)	20,7%	25,5%	29,9%	18,0%	15,2%
Suprafața - mp	407					
Opinie / mp (teren liber)	€ 40,80					
Valoare estimată _EURO (teren liber)	€ 18.524					
Valoare estimată _RON (teren liber)	84.034					
Curs Ron / 1 Eur -31.10.2025	5,0858					

Tip comparabilă	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt oferite; nivelul ajustărilor a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorii de lașel de terenuri;
Restricții legale	Nu s-au aplicat ajustări
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări
Localizare	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece sunt situate în zone mai favorabile față de terenul analizat;
Suprafața	Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, B și C, deoarece este cunoscut faptul că prețul este invers proporțional cu suprafața terenului; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.
Caracteristici fizice - front la stradă	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece s-a considerat ca având deschiderea la stradă mai favorabilă față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.
Utilități	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece nu dispun de utilități față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.
Cea mai bună utilizare	Nu s-au aplicat ajustări

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliiana
Nr. Legitimă 6941



OFFERTE COMPARABILE

Anexa 4

Comparabila A - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-800-m-IDDFNg> - 45 euro/mp

[illegible]

Comparabila B - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-santuhalm-IDDIR9> - 47 euro/mp

[illegible]

Comparabila C - https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-pest-drum-de-dhs-IDjOC51.html?reason=extended_search_extended_distance - 50 euro/mp

The screenshot shows an OLX advertisement for land. The main image is a dark, grainy photo of a field. To the right, there's a profile for 'danielcostean1548' with a phone number '076 780 1059'. Below the image, the text reads 'Vând teren intravilan peste drum de DHS' and '50 €'. There are filters for 'PROMOVARE' and 'MAJORITATEA'. The description says 'Vând teren intravilan, 5000 mp, front strada 35 m, are 50 euro/mp.'.

Comparabila D - <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-simeria-intravilan/202i8035he52756i17f0ed63h4564171.html> - 83 euro/mp

The screenshot shows a ROMIMO advertisement for land. The main image is a photo of a man in a suit. To the right, there's a profile for 'Paul Blaga' with a phone number '0750200808'. Below the image, the text reads 'Teren - Simeria - Intravilan' and '32.000 EUR'. There are filters for 'Teren - Simeria - Intravilan 5m'. The description says 'Vând teren intravilan, 5000 mp, front strada 35 m, are 50 euro/mp.'.



romimo.ro

Funcționarii

Descriere

BENEFICIU PENTRU Clienții ACESTEI OFERTE:

- Beneficiu dintr-o zonă:
 - O zonă înaltă și curată de casă.
- Beneficiu tehnico de ofertă:
 - Teren în preajmă.
 - Certificat urbanism actualizat recent.
 - Utilitate suat în zona, trebuie doar conectare.
 - Fundația în casă.
 - Suprafața terenului este de 384
 - Distanțarea la drum 11,89m
 - Protecție de casă
- Situarea juridică:
 - Terenul este în posesie.
- Alte observații:
 - Se acceptă și schimb cu apartament în Casa la 2 camere

ID ACTIV MOB. CASĂ la bucurii!

ID drum: 1742535991

Comparabilă B – <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-doua-parcele-de-teren-intravilan-in-simeria/85f3d28d207670e6113h6996ef04f92i.html> - 48 euro/mp

romimo.ro

Vand doua parcele de teren intravilan in Simeria 48 EUR

Specificatii

Descriere

Sunt doua parcele de teren una de 480m² iar cealalta de 1200m² pretul este de 48 pe m²

ID anunț: 1750684187

de Vânzător

ID Raportant

Legitimă

Validă

25

Specificații: EMI, ERM

ANEVAR

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

0751510993

CONTACTEAZĂ AGENTUL

0751510993



Fotografii

