

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. 201/2025
privind aprobarea vânzării către concesionar,
domnul Trufaș Augustin-Alin, a terenului în suprafață de 420 mp.,
înscris în CF 68207 Simeria, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.13,
aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară convocată în data de 29 august 2025;

Ținând cont de Referatul de aprobare înregistrat sub nr.15.430 din 28.08.2025 prin care domnul Rîșteiu Emil-Ioan, Primarul Orașului Simeria propune aprobarea vânzării terenului către concesionar, domnul Trufaș Augustin-Alin, a terenului în suprafață de 420 mp., înscris în CF 68207 Simeria, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.13, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Analizând proiectul de hotărâre nr.207/2025 privind aprobarea vânzării prin negociere directă către concesionar, domnul Trufaș Augustin-Alin, a terenului în suprafață de 420 mp., înscris în CF 68207 Simeria, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.13, aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria;

Având în vedere raportul Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru al Serviciului Implementare Proiecte, Administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 15.460 din 28.08.2025, precum și avizul favorabil al Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria, înregistrat sub nr. 15.529 din 28.08.2025;

Ținând cont de cererea înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr.2.208 din data de 06.02.2025, prin care domnul Trufaș Augustin-Alin solicită cumpărarea terenului în suprafață de 420 mp., teren înscris în CF 68207 Simeria, pe care se află edificată construcția proprietate personală, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.13 și care face obiectul Contractului de concesiune nr.6968 din 30.07.2003;

În temeiul art.364, ale art.129, alin.2, lit.,c” și alin.6, lit.,b”, ale art.139 alin.2 și ale art.196, alin.1, lit.,a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 – Aprobă Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.9.001 din data de 19.05.2025, întocmit de către evaluator autorizat Bardan Liliana, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Aprobă vânzarea terenului în suprafață de 420 mp., înscris în CF 68207, situat în Simeria, strada Sigismund Toduță, nr.13, teren aflat în proprietatea privată a Orașului Simeria, către proprietarul construcțiilor edificate pe terenul respectiv, domnului Trufaș Augustin-Alin.

Art.3 - Prețul de vânzare al terenului, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr. 9.001 din data de 19.05.2025, este de 67.561 lei.

Art.4 – Împuternicește pe domnul Rîsteiu Emil-Ioan, Primarul Orașului Simeria să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 - Terenul prevăzut la articolul 2 nu a făcut obiectul unor cereri de retrocedare formulate în temeiul legilor fondului funciar sau a legislației privind restituirea proprietăților.

Art.6 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Implementare Proiecte, Administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, domnului Trufaș Augustin-Alin și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 29 august 2025

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI
Cons. PASCU ELENA-MARIA



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todor Nicolae-Adrian

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 201/2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă/absolută/calificată	29/08/2025	Secretar general Todor Nicolae-Adrian
2	Comunicarea către primar	___/09/2025	Terteci Dănuț-Gigi
3	Comunicarea către prefectul județului	___/09/2025	Terteci Dănuț-Gigi
4	Aducerea la cunoștința publică	___/09/2025	Terteci Dănuț-Gigi
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	___/09/2025	Terteci Dănuț-Gigi
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	___/09/2025	Secretar general Todor Nicolae-Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria convocată pentru data de 29 august 2025, prin vot deschis, cu 15 voturi „pentru”.

RAPORT DE EVALUARE

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
cons. Pascu Elena-Maria



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todor Nicolae-Adrian

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0868

J20/1824/2019

RO42054790

Nr. 16 / 16.05.2025

9001
19.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind opinarea valorii de piață a proprietății imobiliare:
teren intravilan în suprafață de 420 mp, înscris în CF 68207, situat în localitatea Simeria,
str. Sigismund Toduță, nr.13, jud. Hunedoara

Solicitant ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

Beneficiar ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

Executant S.C. Lubtronik Proind SRL – membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0868
Bardan Liliana - Evaluator ANEVAR
Nr. legitimație 16941



Mai 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.

Confidential

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie : Terenul intravilan în suprafață de 420 mp, înscris în CF 68207, situat în localitatea Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.13, jud. Hunedoara .

Scopul prezentului raport este estimarea valorii de piață a bunului imobil menționat mai sus în vederea vânzării.

Valoarea bunului imobil 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 2022.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este că valoarea de piață a bunului imobil este:

67.561 lei, respectiv 13.238 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,1036 lei / Euro la data de 15.05.2025)

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 bunului imobil la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

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

Bardan Liliana

Nr. Legitimăție 16941



S.C. Lubtronik Proind SRL
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Autorizație nr. 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
- Declaraarea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor
- Descrierea raportului

2. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, oraș, 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 piață

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Teren intravilan în suprafață de 420 mp, înscris în CF 68207, situat în localitatea Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.13, jud. Hunedoara

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip teren intravilan

PROPRIETAR : ORAȘUL SIMERIA – domeniul privat, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

ADRESA PROPRIETĂȚII : Orașul Simeria, str. Sigismund Toduță, nr.13, jud. Hunedoara

CLIENT: ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara. CIF: 4375135

UTILIZATORUL RAPORTULUI : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării

DATA INSPECTIEI: 08.04.2025

DATA EVALUĂRII: 15.05.2025

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

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

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea de piață opinată a terenului, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării este valoarea obținută prin Abordarea prin piață :

67.561 lei, respectiv 13.238 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,1036 lei / Euro la data de 15.05.2025)

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

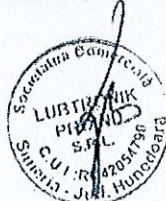
Bardan Liliana

Nr. Legitimatie: 16941



S.C. Lubtronik Proind SRL
Membu corporativ A.N.E.V.A.R.

Autorizație nr. 0868



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 elaborator, 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 bunului imobil 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 proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 08.04.2025, în prezența D-nei Cristina Ionela Cosma – reprezentant al beneficiarului, 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-ȚIRIAC 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 valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

1.4. Identificarea activului :

Terenul intravilan în suprafață de 420 mp, înscris în CF nr. 68207 este situat în Simeria, pe str. Sigismund Toduță.

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. 2022.

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 nepărtinitoare, 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 nepărtinitoare 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 concesiile 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

adekvat, 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 chirieș, 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 cea mai bună 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 15.05.2025, la un curs de 5,1036 lei/Euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția bunului imobil
- documente ale bunului evaluat : Extras de Carte Funciară nr. 68207

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,
 - Extras de Carte Funciară
 - situația juridică a activului la data evaluării,
- ❖ baza de date a evaluatorului ;
- ❖ Standarde de evaluare ANEVAR – 2022 ;
- ❖ 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. Afirmările 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 cunoștință 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.

Ipoteze speciale semnificative

- Valoarea se referă la terenul evaluat, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren, în ipoteza specială că aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspecției 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.

- Terenul, în suprafață de 420 mp este concesionat pe o durată de 49 ani în baza Contractului de concesiune nr. 6968, din 30/07/2003.

- Pe amplasament este edificată o construcție cu regimul de înălțime P+M, aparținând unor persoane private, întabulată în baza Certificatului de atestare a edificării construcției nr. 139, din 21.06.2024, emis de Primăria Orașului Simeria.

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2022.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul intravilan în suprafață de 420 mp este în proprietatea orașului Simeria – domeniul privat. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr.68207 Simeria.

B.Parte II. Proprietari și acte

46374/25/10/2019

Act Administrativ nr. 22/2019, din 28/02/2019 emis de ORAȘUL SIMERIA;

B4 Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1)ORAȘUL SIMERIA, domeniul privat

OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 62494/Simeria, înscrisă prin încheierea nr. 17201 din 04/04/2019;

Referinte: A I

47370/01/07/2024

Act Administrativ nr. certificate de atestare a edificării construcției nr. 139, din 21/06/2024 emis de Primăria Orașului Simeria; Act Administrativ nr. adeverință nr. 138, din 21/06/2024 emis de Primăria Orașului Simeria; Înscris Sub Semnatura Privată nr. anexa nr. 16, din 01/07/2024 emis de Costea Dorin-Vasile;

B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1

1) TRUFAȘ AUGUSTIN-ALIN

2) TRUFAȘ DANIELA.

Referințe: A1.1

C.Partea III. SARCINI**46374/25/10/2019**

Contract de concesiune nr. 6968, din 30/07/2003;

C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 ani începând cu data de 07.2003.

1) TRUFAȘ AUGUSTIN ALIN

OBSERVATII: pozitie transcrisă din CF 62494/Simeria, inscrisă prin incheierea nr. 6951 din 15/10/2003; (provenită din conversia CF 1608 Biscaria)

2.2. Date despre zonă, municipiu, 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, rromi, ucrainieni, marea majoritate a populației fiind reprezentată de români, toți aceștia contribuind la dezvoltarea socială, economică și culturală a orașului.

Denumirea orașului Simeria derivă de la cuvântul Sănmăria, respectiv Sfânta Maria, a cărui traducere în limba maghiară este PISKI.

Din punct de vedere geografic, orașul Simeria se află amplasat între Munții Apuseni și Munții Retezat, în lunca Mureșului, la confluența cu râul Strei, având coordonatele geografice: 45° 51' 00" N și 23° 00' 36" E.

Nașterea acestei localități se datorează refuzului populației Devei de a dota calea ferată Arad-Alba Iulia cu un atelier de reparații locomotive și vagoane, primul de acest fel din Ardeal. Astfel, a fost aleasă pentru construcția atelierului zona de pe valea Mureșului, cuprinsă între hotarele localităților: Săulești (Salfalwa, Szeulesd), Simeria Veche (Piski) și Biscaria (Dedaci).

În acest fel, ia naștere Colonia Simeria, numită PISKITELEP, o dată cu începutul atelierelor de reparații vagoane, în anul 1866. Așadar, aici își găsesc adăpost muncitorii români, germani, maghiari, slovaci, polonezi, italieni și sârbo-croați.

Până în anul 1873 se mai construiesc locuințele pentru muncitori, mai întâi Colonia de Jos și Colonia Mică cu locuințe realizate din cărămidă nearsă sau lemn, pentru ca mai apoi să se înființeze Colonia Mare alcătuită din 15 case cu etaj din cărămidă arsă.

În jurul coloniei se înfiripă localitatea Simeria, care, după 1885, capătă caracter permanent. Treptat, aici se ridică edificiile unor instituții importante pentru o astfel de așezare: locuințe pentru funcționari, poșta, spitalul feroviar (sf.sec.XIX), școala elementară (1875), grădinița (1884).

După Primul Război Mondial și Marea Unire de la 1 Decembrie 1918, în Simeria se edifică biserica ortodoxă, apar filiale ale băncilor, clădirile băii comunale și a primăriei.

La sfârșitul celui de-al Doilea Război Mondial, în Simeria se refac atelierelor de locomotive și vagoane, se dezvoltă industria de prelucrare a marmurei (Întreprinderea Marmura), cea de pregătire a fierului vechi pentru oțelăriile Hunedoarei (ICM-Întreprinderea de Colectare a Metalului), se înființează o fabrică de industrializare a laptelui (ICIL- Întreprinderea de Colectare și Industrializare a Laptelui), fabrica de pâine, se dezvoltă agricultura, pomicultura și creșterea animalelor (crescătoria de miei).

În anul 1952, Simeria a fost declarat oraș, înglobând și localitățile limitrofe Simeria Veche, Cărpiniș, Sântandrei, Săulești, Uroi și Bârcea 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.

O zonă bogată în tradiții și obiceiuri este și cea în care se află orașul Simeria. Satele din jur, deși aparțin din punct de vedere organizatoric de același nucleu -Simeria- sunt foarte bine personalizate. Astfel, portul popular, obiceiurile și tradițiile au particularitățile lor, moștenite de secole, fiecare zonă devenind o "baza de date" într-o sursă vitală a oricărei societăți, și anume folclorul.

2.3. Informații despre amplasament

Terenul evaluat se află în intravilanul orașului Simeria, pe strada Sigismund Toduță, într-o zonă cu locuințe particulare individuale cu regimul de înălțime P+E, P+M.

Utilitățile zonei : apă, curent electric, gaz, canalizare.



2.4. Descrierea proprietății

S = 420 mp.

Terenul este înscris în CF 68207, Nr. cadastral/Nr. topografic: 68207.

Terenul este plan, are formă poligonală și este împrejmuit.

Categoria de folosință: curți-construcții

Utilități: apă, curent, canalizare, gaz

Acces: drum public asfaltat – Str. Sigismund Toduță

FS = 25 m

Terenul este concesionat pe o durată de 49 ani în baza Contractului de concesiune nr. 6968, din 30/07/2003.

Pe amplasament este edificată o construcție cu regimul de înălțime P+M, aparținând unor persoane private, înțabulată în baza Certificatului de atestare a edificării construcției nr. 139, din 21.06.2024, emis de Primăria Orașului Simeria.

Imobilul este înscris în CF 68207, Nr. cadastral/Nr. topografic: 68207-C1.

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

În zona analizată terenurile situate în intravilan se tranzacționează cu valori cuprinse între 27 și 73 euro/mp, în funcție de suprafață, localizarea în cadrul localității și utilitățile de care dispun.

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, industriale, 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 un teren intravilan, situat în orașul Simeria, într-o zonă cu locuințe individuale.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale.

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 terenuri 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.

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenuri cu destinație similară din orașul Simeria.

În zona analizată există oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în Anexa 2 la raport.

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.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, etc. Prețurile terenurilor au crescut ușor, în zonă cotațiile fiind între 27 - 73 euro/mp, mai ridicate pentru terenuri cu suprafețe mai mici, sau situate în zone mai bine cotate pe piață.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 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:

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

Testul de permisivitate legală – terenul nu se află în zonă protejată, nu are interdicții de construire și este liber de sarcini.

Testul de posibilitate fizică – terenul are formă regulată, deschidere favorabilă, cu acces la drumul public.

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este zonă de construcții rezidențiale

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află terenul, acesta se pretează pentru locuințe unifamiliale.

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea cu destinație rezidențială.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a aplicat Abordarea prin piață.

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.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, 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 analiza 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 atractivitate 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 agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit oferte de vânzare pentru proprietăți situate în intravilanul orașului Simeria, conform Anexei nr. 2:

Comparabila A – <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-simeria-IDjn56D.html> - 27,42 lei/mp

Comparabila B – https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-simeria-intravilan/202i8035he52756i17f0ed63h456417i.html?_gl=1*o96pml*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmY02NiPo4bZ0IHAKgTB60Kmd56Bp14uYzOHPfs9LLMvOU7OrPNukb7QIlxoCctQQA_vD_BwE-73 euro/mp

Comparabila C – https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-cu-priveliste-panoramica-a-orasului-simeria/d039514065207c6ee0f5h20g87ci903d.html?_gl=1*19htig2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmY02NiPo4bZ0IHAKgTB60Kmd56Bp14uYzOHPfs9LLMvOU7OrPNukb7QIlxoCctQQA_vD_BwE-45 euro/mp

Comparabila D – https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-simeria/59738h6h0gd71dd1gdf5192647228di.html?_gl=1*h8zzxt*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmY02NjmsH2Q4xoFy8M0rBXzQyGHX7N2v1ewYCFwIIdIkMqCDn5cGY40qaxoCvFYQA_vD_BwE-62 euro/mp

Comparabila E – <https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-350-mp-zona-simeria-16387637.html> - 57 EURO/MP

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de avuție	Terenuri de comparație				
			A	B	C	D	E
0	Titul comparabil	oferă	oferă	oferă	oferă	oferă	oferă
1	Drepturi de proprietate înmărmite:	deplină	deplină	deplină	deplină	deplină	deplină
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de înmărmire	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de piață:	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025
6	Localizare:	Simeria, str. Sigismund Toduș, nr. 13	Simeria, lângă Parcul Dandrológ	Simeria, zona case	Simeria, str. Cioarăței	Simeria, str. Ghivilei	Simeria
7	Caracteristici tehnice						
	Suprafață (mp):	420	620	384	900	1727	350
	Forme, rapoartă front / adâncime:	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
	Frontul străzii - aprox.:	25	11	16	29,5	4	
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz / telefon / termocăldură / etc):	apo. curent, canalizare, gaz	Grăd, drum acces pământ	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai bună utilizare:	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Preț/ha (EURO)	16.899	28.000	40.500	107.000	20.000	
	Preț/mp (EURO)	27,42	72,92	45,00	61,86	57,14	

În urma aplicării grilei de calcul din Anexa 1, s-a estimat prețul unitar al terenului 31,52 euro/mp și valoarea totală a terenului:

67.561 lei, respectiv 13.238 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,1036 lei / Euro la data de 15.05.2025)

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



5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

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 ca 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 ca 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 atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât nu s-au identificat tendințele pe piață specifică de închiriere.

În urma analizării valorii obținute, având în vedere natura bunului, datele existente de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a terenului, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață, respectiv:

67.561 lei, respectiv 13.238 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,1036 lei / Euro la data de 15.05.2025)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost exprimată ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valoarea propusă este în concordanță cu caracteristicile proprietății imobiliare supusă 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 – Grilă estimare valoare de piață a terenului

Anexa 2 – Oferte comparabile

Anexa 3 – Extras de Carte Funciară nr. 68207

Fotografii

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



Anexa nr. 1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Identificare	Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 13	Simeria, lângă Parcul Dendrologic	Simeria, zona case	Simeria, str. Ciocârliei	Simeria, str. Griviței	Simeria
data	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025
Suprafață (mp)	420	620	384	900	1727	350
PREȚ VÂNZARE EUR						
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 27,42	€ 72,92	€ 45,00	€ 61,96	€ 57,14
0 TIP COMPARABILA						
Tip comparabilă		clădire	clădire	clădire	clădire	clădire
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală pentru tip comparabilă		-1,37	-3,65	-2,25	-3,10	-2,66
Preț de vânzare ajustat		26,05	69,27	42,75	58,86	54,28
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)		€ 26,05	€ 69,27	€ 42,75	€ 58,86	€ 54,28
2 RESTRICTII LEGALE						
Restricții legale - coeficient urbanistici	liber	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 26,05	€ 69,27	€ 42,75	€ 58,86	€ 54,28
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)		€ 26,05	€ 69,27	€ 42,75	€ 58,86	€ 54,28
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		30%	30%	30%	30%	30%
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 7,92	€ 20,28	€ 12,83	€ 17,66	€ 16,28
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18,24	€ 48,49	€ 39,93	€ 41,20	€ 38,00
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 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)		€ 18,24	€ 48,49	€ 39,93	€ 41,20	€ 38,00
6 LOCALIZARE						
Localizare	Simeria, str. Sigismund Toduță, nr. 13	Simeria, lângă Parcul Dendrologic	Simeria, zona case	Simeria, str. Ciocârliei	Simeria, str. Griviței	Simeria
Ajustare unitară sau procentuală		2%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru localizare		€ 0,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18,60	€ 48,49	€ 39,93	€ 41,20	€ 38,00
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a Marimea (dimensiune) și forma	420 mp ; poligonala	620 mp ; poligonala	384 mp ; poligonala	900 mp ; poligonala	1727 mp ; poligonala	350 mp ; poligonala
Ajustare unitară sau procentuală		2%	2%	0%	0%	2%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,37	€ 0,97	€ 0,00	€ 2,47	€ 0,76
b Front-stradal - deschidere la strada	25	6	11	10	34	4
Ajustare unitară sau procentuală		2%	2%	0%	0%	6%
Ajustare totală pentru front-stradal		€ 0,37	€ 1,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,90



c. Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	2%	0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planograf)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,97	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preajustări (EUR/mp)	€ 19,34	€ 19,34	€ 49,94	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,14
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilități (en. el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	apa, curent, canalizare, gaz	firă, drum acces	in zonă	in zonă	in zonă	in zonă
Ajustare unitară sau procentuală	€ 0,20	€ 0,10	€ 0,10	€ 0,10	€ 0,10	€ 0,10
Ajustare totală pentru utilități disponibile	€ 19,54	€ 50,04	€ 50,04	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,24
Preajustări (EUR/mp)	€ 19,54	€ 50,04	€ 50,04	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,24
9 ZONARE						
Zonare - destinație legală permis	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru zonare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preajustări (EUR/mp)	€ 19,54	€ 50,04	€ 50,04	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,24
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	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	€ 0,00
Preajustări	€ 19,54	€ 50,04	€ 50,04	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,24
Preajustări (EUR/mp)	€ 19,54	€ 50,04	€ 50,04	€ 43,77	€ 43,77	€ 39,24
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 7,88	-€ 22,88	-€ 18,19	-€ 18,19	-€ 17,90
	(procentual)	-30%	-33%	-31%	-31%	-33%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 10,49	€ 27,93	€ 25,58	€ 25,58	€ 21,90
	(procentual)	40,3%	40,3%	39,6%	39,6%	40,4%
Suprafață - mp	420					
Oprire / mp (teren liber)	€ 31,52					
Valoare estimată - EURO (teren liber)	€ 13.238					
Valoare estimată - RON (teren liber)	67.561					
Curs RON / 1 EUR - 15.05.2025	5,1036					

Tip comparabilă

Rest - legală

Condiție de vânzare

Localizare

Suprafață

Caracteristici fizice - cont la studiu

Unități

CMBU

Au fost ajustate negativ comparabilele A, B și C, pentru că sunt oferta; nivelul ajustărilor a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorul de astfel de terenuri.

Nu s-au aplicat ajustări

Au fost ajustate negativ comparabilele A, B și C, pentru că terenurile sunt edificabile construite de persoane fizice; nivelul ajustărilor a fost extras din analiza pe date secundare efectuată.

A fost ajustată pozitiv comparabila A, pentru că este cea mai puțin favorabilă de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată.

Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, C și D și negativ comparabilele B și E, pentru că este cunoscut faptul că prețul pe mp de teren variază invers proporțional cu suprafața terenului; ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată.

Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, B, C și E, pentru că au deschiderea inferioară față de proprietatea analizată.

Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece sunt dispun de aceeași utilitate 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 Liliiana
Nr. 16941 / data de emitere 16.09.2015



S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membrii corporativ ANEVAR

Autorizatie nr. 0868

J20/1824/2019

RO42054790

Anexa nr. 2

Oferte comparabile

Comparabila A - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-simeria-IDin561.html> - 27.42 lei/mp

PRIVAT

dontuana034
Pe Cont de utilizator
Activ pe 18 aprilie 2019

077 042 2578

Amplu teren de vanzare in Simeria

LOCALITATI

Simeria
Hunedoara

10 999 € Pretul negociabil

PROMOȚIAT

Detasare faza

Suprafata: 10 x 100 m

Extensie / Locuitor intermediu

DESCRIERE

Teren de vanzare pe strada de 10 m latime, foarte frumoasa amplasata langa parcul Dondoi din Simeria o
este deservita de pretul sau si se poate utiliza pentru casa de locuit sau pentru un alt scop in zona
cu un teren de plus la rate de 10 x 100 m sau 077 042 2578

CONTACTEAZA VANZATORUL

dontuana034
Pe Cont de utilizator
Activ pe 18 aprilie 2019

077 042 2578

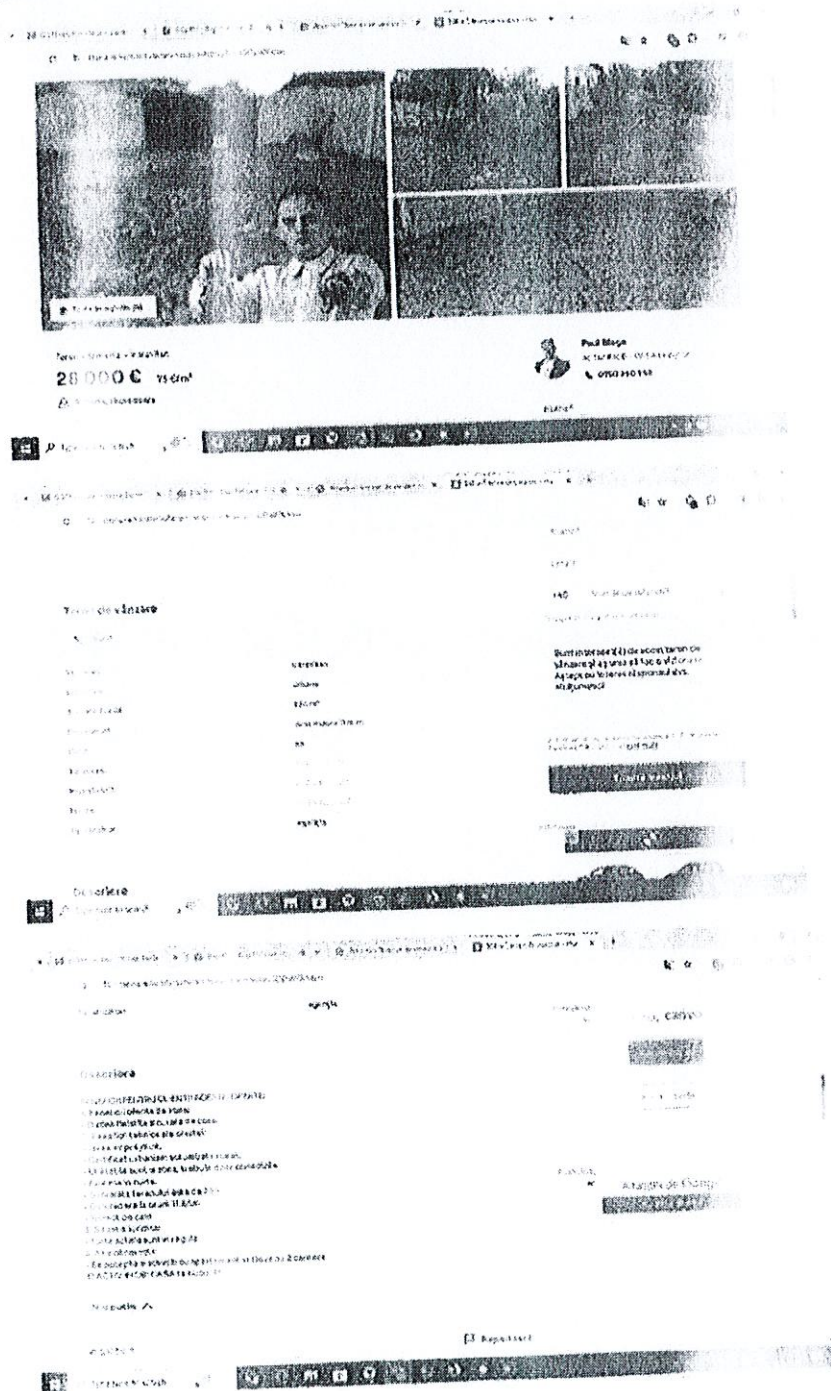


Membru corporativ ANEVAR

20/1824/2019

RO42054790

Comparabila B - https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/dc-vanzare/teren-intravilan/202i8035he52756i17f0ed63h456417l.html?_gl=1*o96pml*_up=*&MO=&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMFiwAmY02NiPo4bZ0IIAkqTB60Kmd56Bp14uY2QlEQU7O7rPNukb7OIxoCctQQAvD_BwE - 73 euro/mp



S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membrii corporativ ANEVAR

Autorizatie nr. 0868

20/1824/2019

RO42054790

Comparabila C – <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-intravilan-teren-panoramic-a-orasului-simeria/d039514065207e6ce0f5h20g87ei90...>
gl=1*19htig2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmYmNjMjI2Q4xoFy8M0rBxZyGHX7N2v1ewYCF
s9LLMvOU7OrPNukb7QllxoCctQQA_Vd_BwE- 45 euro/mp

publi24.ro

Teren intravilan cu priveliște panoramică a orașului Simeria 45 EUR negociabil

Albert Nemet

Contactează vânzătorul

Descriere

Dați-vi seama că văd unde să vă construiți o casă și să vă bucurați de înălțimea și priveliștea panoramică a orașului Simeria.

Vă oferim spre vânzare teren deosebit, ideal pentru casa sau investiție în altă zonă rezidențială din orașul Simeria, județul Hunedoara.

Avantaje

- Zonă foarte liniștită
- Priveliște panoramică a orașului Simeria
- Spațios
- Teren în proprietate
- Deschidere teren 52m

Teren

- Tip teren intravilan
- Locuție în urban
- Cămin plat
- Acces din strada Occident
- Tip acces: asfalt

Dimensiuni

- Suprafață de 1.900 m²
- Front 52m x 37m
- Dimensiune 32 x 57m
- Parcelat de 30 piese divizat în 2 parcele de 900m²

Comparabila D – https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-simeria/59738b6h0gdf1dd1gdf5192647228di.html?_gl=1*1h8zzxt*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmYmNjMjI2Q4xoFy8M0rBxZyGHX7N2v1ewYCF
wllDlkMqCDn5cGY40qaxoCvFYQA_Vd_BwE – 62 euro/mp



S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR

Autorizatie nr. 0868

120/1824/2019

RO42054790

publi.ro

Vand teren in Simeria

307.000 EUR negociabil

Cuđa Gărbuța

Descriere

Se vand teren in zona Simeria, cu o suprafata de 1327 mp, zona 1327 mp, cu o suprafata de 1327 mp, cu o suprafata de 1327 mp.

Conținutul vânzării

Anunțul recomandat

Distribuția încălzirii

Comparabila E - <https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-350-mp-zona-simeria-16387637.html> - 57 EURO/MP

lajumate.ro

Teren intravilan de vanzare, 350 mp, zona Simeria

20.000 EUR

Descriere

Se vand teren in zona Simeria, cu o suprafata de 350 mp, zona Simeria, cu o suprafata de 350 mp.

Conținutul vânzării

Anunțul recomandat

Distribuția încălzirii

Comparabila E - <https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-350-mp-zona-simeria-16387637.html> - 57 EURO/MP





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68207 Simeria

Nr. cerere	47370
Ziua	01
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare	10070017978

A. Partea I. Descrierea liniei

Nr. CF vechi: 62494

Nr. topografic: 512-514/4/56

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Simeria, Str. SIGISIMUND TODUTA, Nr. 13, Jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Obiect / Baza
A1	68207	420	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Nr. niveluri mp; S. constr.	Referințe
A1.1	68207-C1	Loc. Simeria, Str. SIGISIMUND TODUTA, Nr. 13, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1 mp; S. constr.: 190 mp; Locuința familială cu regim de locuit individuală, construită în anul 2024. Suprafața construită = 190 mp.	

B. Partea II. Proprietarii și

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
46374 / 25/10/2019 Act Administrativ nr. 22/2019, din 28/02/2019 emis de ORASUL SIMERIA B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota 1/1 1) ORASUL SIMERIA, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62494/Simeria, Inscrisa prin	A1
47370 / 01/07/2024 Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției la Orasul Simeria; Act Administrativ nr. adeverință nr.138, din 21/07/2024 Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa nr 16, din 01/07/2024 emis de B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție actuala 1/1 1) TRUFAȘ AUGUSTIN-ALIN 2) TRUFAȘ DANIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul de garanție și sarcini	Referințe
46374 / 25/10/2019 Contract De Concesiune nr. 6968, din 30/07/2003; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 ani încheiată data de 07.2003 1) TRUFAȘ AUGUSTIN ALIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62494/Simeria, Inscrisa (provenita din conversia CF 1808 Biscaria)	A1

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

Extras pentru informare on-line la adresa epay.anevar.ro

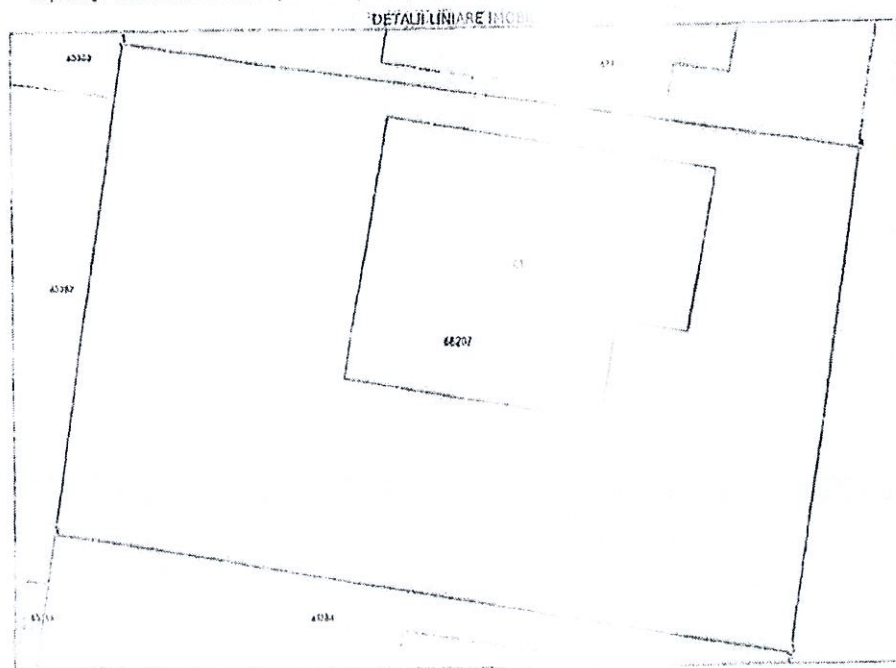
Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 826 Comuna/Craș/Municipiu: Simeria
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Ob.
68207	420	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	-	-	512-4/5

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68207-C1	construcție de locuințe	91	Cu aviz	68207-C1; S. construită la sol: 91 mp, desfasurată: 190 mp; Locuința construită din beton de înălțime P+M, construită înainte de 1990. Suprafața construită desfasurată: 190 mp.

Lungimea Segmentelor

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.684
2	3	24.927

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

120/1824/2019

RO42054790

Autorizație nr. 0868

Carte Funciară nr. 1234567890 Comuna/Orăș/Municipiu: Simeria

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	16.9961
4	1	25.003

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt rotunjite la valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din documentul original, păstrat de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea în fața notariului public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile în judecată, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 268 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr. 2024/0164 din 07/01-07-2024 în suma de 268.
pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

19-07-2024

Data eliberării,

19-07-2024

Asistent Registratură,

FLORINA DUBAR-JICA

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

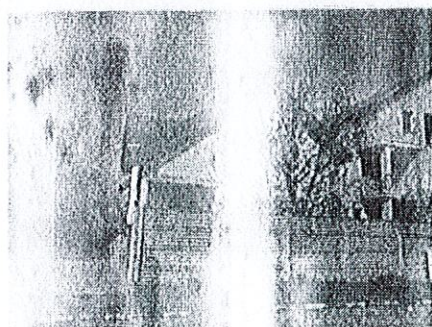
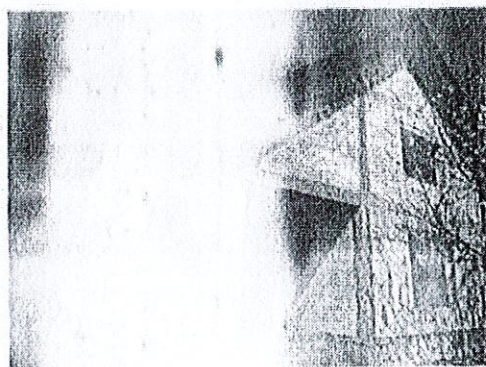
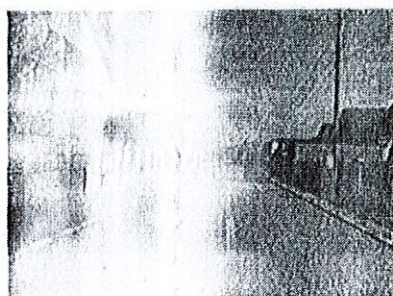
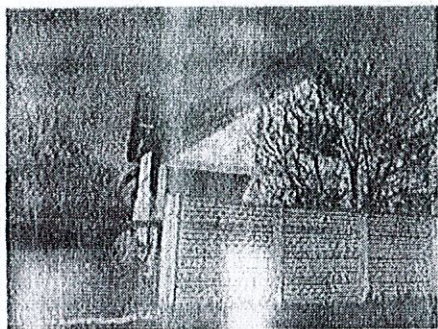
Membru corporativ ANEVAR

Autorizatie nr. 0868

RO/1824/2019

RO42054790

FOTOGRAFII





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

EXTRAS DE CARTE FUNDIARĂ PENTRU INFORMARI

Carte Funciară Nr. 6 514/56

Nr. cerere	43676
Ziua	27
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193630853



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62494
Nr. topografic:512-514/4/56

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Simeria, Str SIGISIMUND TODUTA, Nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	O	Referințe
A1	68207	420	Teren neîmprejmuit.	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68207-C1	Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Simeria, Str SIGISIMUND TODUTA, Nr. 13	Înălțime: 91m; Construire:2024; S. construita la sol:91m; S. desfurata:190 mp; Locuinta familiala cu regim de locuit P+M, construita in anul 2024. Suprafata totala desfurata = 190 mp.

B. Partea II. Proprietari : achiziție

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi			Referințe
46374 / 25/10/2019			
Act Administrativ nr. 22/2019, din 28/02/2019 emis de ORASUL SIMERIA			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, actiunea 1/1	1) ORASUL SIMERIA, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62494/Simeria, Loc. Simeria, Str. 17201 din 04/04/2019;	A1
47370 / 01/07/2024			
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 22/2024 emis de Primaria Orasului Simeria; Act Administrativ nr. adeverință nr.130, din 27/06/2024 emis de Primaria Orasului Simeria; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa nr 16, din 01/07/2024 emisa de Dorin-Vasile;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin constructiunea 1/1	1) TRUFAS AUGUSTIN-ALIN 2) TRUFAS DANIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și alte drepturi de garanție și sarcini			Referințe
46374 / 25/10/2019			
Contract De Concesiune nr. 6968, din 30/07/2003;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 ani de la data de 07.2003	1) TRUFAS AUGUSTIN ALIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62494/Simeria, Loc. Simeria, Str. 17201 din 04/04/2019; (provenita din conversia CF 1608 Biscaria)	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	16.996
4	1	25.003

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt rotunjite la cel puțin valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile art. 7 din Legea nr. 455/2001, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea sa poate fi verificată și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres al titularului 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 acest document. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 27/06/2025, 14:38

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobiliari. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>