ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 254 /2026

privind însușirea raportului de evaluare şi a vânzării, cu respectarea dreptului de preempțiune pe cote părți a terenului din domeniul privat al municipiului Orăștie situat in municipiul Orăștie, str.George Coșbuc, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.267/22.10.2026 și referatul de aprobare nr.19111/22.10.2026 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind însușirea raportului de evaluare şi a vânzării, cu respectarea dreptului de preempțiune pe cote părți a terenului din domeniul privat al municipiului Orăștie situat in municipiul Orăștie, str.George Coșbuc, nr.7.

În baza raportului nr.19112/22.10.2026 al Direcției Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie, a raportului de avizare al comisiei pentru activități economico-financiare și a raportului de avizare al comisiei pentru servicii publice şi comerț, muncă şi protecție socială înregistrate în ședința comisiilor din data de 27.10.2026.

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Orăștie sub nr.15550/07.09.2026 a S.P.N Birou Notarial Ciora, Birou Individual Notarial Rusu Vasile și Silva Parc SRL prin care solicita cumpărarea cotei părți din terenul situat in str.George Coșbuc, nr.7.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(6), lit. b), art.139, alin.(2), art.364, alin.(1) şi (2), art.243, alin.(1), lit. a) şi ale art.196, alin.(1), lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 (1) - Însușește raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 779 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 60778 Orăştie, nr. cadastral 1176, nr.Top 608/1 situat în Orăştie, Str.George Coșbuc, nr.7. în scopul vânzării cotei de ¾ din acesta, întocmit de către expert ANEVAR Ploeşteanu Flaviu, care constituie anexa la prezenta hotărâre.

(2)Întreaga responsabilitate pentru întocmirea raportului de evaluare de la alin.(1) revine expertului ANEVAR, care a efectuat evaluarea.

Art.2 - Aprobă vânzarea cu respectarea dreptului de preempțiune, prin negociere directă a cotei părți de ¾ în cote egale de ¼ din terenul în suprafață totala de 779 mp, înscris în în Cartea Funciară nr. 60778 Orăştie, nr. cadastral 1176, nr.Top 608/1, aflat în proprietatea privată a Municipiului Orăştie, către Societatea Profesională Notarială Birou Notarial Ciora, Birou Individual Notarial Rusu Vasile și Silva Parc SRL, proprietarii ai construcției edificate pe terenul sus menționat, la valoarea minimă de 18,3 euro/mp, echivalentul în lei la data efectuării plății.

Art.3 - Proprietarii construcției de pe terenul menționat la art.2, vor fi notificați în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri şi îşi vor putea exprima opțiunea de cumpărare a terenului, în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4 - Cheltuielile ocazionate de încheierea contractelor de vânzare –cumpărare ce se vor încheia la notarul public vor fi suportate de către cumpărători.

Art.5 - Se împuternicește Primarul Municipiului Orăştie, dl. ing. Ovidiu Laurențiu Bălan să semneze în numele şi pentru Municipiul Orăştie contractele de vânzare – cumpărare ce se vor încheia la notarul public.

Art.6 - Prezenta hotărâre se poate contesta potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Orăștie şi Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie.

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Hunedoara;
- Primarului Municipiului Orăștie;
- Direcției Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat
- Societatea Profesională Notarială Birou Notarial Ciora
- Biroul Individual Notarial Rusu Vasile
- Silva Parc SRL
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 29.10.2026

PREȘEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Dorin Ioan POPA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 29 octombrie 2026, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 17
Prezenți : 15
Pentru : 15
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.254/2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.254/2026 s-a făcut cu majoritate • simplă • absolută **x calificată**	29/10/2026	
Comunicarea către primar	09/11/2026	
Comunicarea către prefectul județului	09/11/2026	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	10/11/2026	

Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	10/11/2026	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	10/11/2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“

^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al municipiului comunică hotărârile consiliului local al municipiului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile … se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al municipiului.“

^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor … cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“

^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile … cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“

^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile … cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

NR: 16766
DATA: 23/09/2026
COD: 12E06

Cabinet Expertiza si Evaluare
FLAVIU PLOESTEANU

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara
TEREN INTRAVILAN
aflata in proprietatea **MUNICIPIUL ORASTIE**
inscrisa in **CF Nr.60778 Orastie**
situata in intravilanul Municipiului Orastie,str.George Cosbuc, nr.7, jud.Hunedoara
in scopul estimarii valorii de piata la data de
22 septembrie 2026

Proprietar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Destinatar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Client	**MUNICIPIUL ORASTIE-Primaria Municipiului Orastie**
Evaluator	**Cabinet Expertiza si Evaluare -Flaviu Ploesteanu**
Data raportului	**22.09.2026**
Numar raport	**302/CEE/22.09.2026**

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

CABINET EXPERTIZĂ ȘI EVALUARE
FLAVIU PLOEȘTEANU
CIF 34661589
ORAȘTIE, JUD HUNEDOARA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

In atentia : MUNICIPIUL ORASTIE-PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE

Referitor la: evaluarea activului imobiliar aflat in proprietatea lui MUNICIPIULUI ORASTIE , situat in intravilanul localitatii Orastie, str.George Cosbuc, nr.7, jud.Hunedoara, inscris in CF nr. 60778 Orastie,nr.cad. 1176 si nr.topo.608/1 ,in suprafata din acte de 743 si suprafata masurata de 779 mp, in scopul informarii dumneavoastra cu privire la valoarea de piata a bunului imobil mai sus identificat ,in vederea valorificarii prin vanzare.

La cererea dumneavoastra am efectuat evaluarea activului -teren intravilan situat in intravilanul localitatii Orastie,Strada George Cosbuc, nr.7, jud.Hunedoara. Evaluarea activului a fost facuta utilizand informatiile obtinute de la dumneavoastra si analizand situatia actuala si tendintele viitoare ale pietei imobiliare locale. Inspectia proprietatii a fost o inspectie completa, inspectie realizata in data de 22.09.2026.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA 2025 – ANEVAR, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declaram ca nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu proprietatile ce fac obiectul acestui raport. Valoarea de piata (rotunjita) a activelor evaluate, estimata de evaluator este de :

TEREN INTRAVILAN CF 60778 Orastie

	Valoare de Piata(euro)	Valoare de Piata(lei)
VALOARE de PIATA TEREN(779 mp)	**14.255 euro**	**75.055 lei**
(pret per mp=18,3 euro/mp)		

- **Valorile nu contin TVA**

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Este recomandat sa tineti seama de starea curenta a pietei, cu lichiditati limitate si finantare redusa, care pot avea drept consecinta un blocaj al tranzactiilor pe piata imobiliara. Rezultatele acestei evaluari (sau ale oricarei alteia) nu trebuie sa fie considerate o garantie ca proprietatea analizata va fi vanduta/cumparata la valoarea estimata.

In cazul in care proprietatea ar fi vanduta in conditii normale, intre un cumparator dispus sa incheie tranzactia si un proprietar care sa nu fie presat de timp, aceasta ar putea fi vanduta la Valoarea de Piata estimata. Totusi, ca urmare a situatiei actuale a pietei si a numarului limitat de tranzactii de vanzare-cumparare incheiate, este posibil ca aceasta estimare sa sufere anumite modificari in urma unui proces de negociere individual.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, conditiile restrictive si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

DECLARATIA de CONFORMITARE si CERTIFICARE

A. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator al prezentului raport de evaluare, confirm că acesta a fost elaborat cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, precum și a ipotezelor și condițiilor limitative prezentate în raport.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interes legat de client , iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

In aceste conditii,subsemnatul, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare.

B. CERTIFICARE

Subsemnatul Flaviu PLOESTEANU certific in cunostiinta de cauza si cu buna credinta ca :

- afirmatiile declarate si cuprinse in prezentul raport de evaluare sunt corecte.Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de evaluator ca fiind relevante, precum si concluziile inspectiei asupra proprietatii .
- analizele , opiniile si concluziile noastre sunt limitate doar la ipotezele si concluziile limitative mentionate, ele fiind personale, impartiale si nepartinitoare.
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partiile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- implicarea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate, precum și întocmirea raportului, au fost realizate respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR
- posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.Cu exceptia persoanelor mentionate in raport, nici o alta persoana nu ne-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



1. TERMENI DE REFERINTA

Expertul Evaluator

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către **Cabinet de Expertiza si Evaluare FLAVIU PLOESTEANU** ,CIF 34661589 ,cu sediul in Orastie, str.Unirii, nr.64,jud.Hunedoara, prin expert evaluator membru titular ANEVAR-Flaviu PLOESTEANU şi nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

• etapele procesului de evaluare au fost realizate de către expert evaluator Flaviu PLOESTEANU,membru titular ANEVAR cu legitimaţia ANEVAR nr. 15218 – Valabilă 2026 ,Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părţile interesate în Tabloul Asociaţiei .

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte; analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părţ interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă şi imparţială.

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra activului -**TEREN INTRAVILAN** aflat in proprietatea MUNICIPIULUI ORASTIE ,situat in intravilanul municipiului Orastie,Strada George Cosbuc, nr.7, jud. Hunedoara,inscris in CF nr. 60778 Orastie;

Proprietatea imobiliara este formata din:

	Caracteristici	Mod de detinere	Dobandire
TEREN	1. Teren in suprafata de 779 mp inscris in CF 60778 Orastie, nr.cad. 1176 si nr.topo 608/1	Integral	Hotararea nr.47 din 19.03.2008 emisa de Consiuliul Local Orastie

In extrasul de carte funciara este stipulata suprafata din acte de 743 mp si suprafta masurata de 779 mp.In cadrul procesului de evaluare se va lua in calcul suprafta efectiv masurata a terenului, respectiv 7 mp.Constructiile edificate pe teren nu fac obiectul evaluarii si nu sunt incluse in valoarea estimata.

1.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE. ASPECTE JURIDICE

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate asupra obiectivului analizat – activ (teren intravilan CF 60778 Orastie) –

Proprietar – **MUNICIPIUL ORASTIE**

	Numar de Carte Funciara si număr cadastral	Teren		Obs.
		Denumire	Suprafata	Suprafata din acte este de 743mp .
PROPRIETATE	CF 60778 Orastie	Teren intravilan	779 mp	

Potrivit extrasului de carte funciară pus la dispoziţia evaluatorului, asupra terenului nu sunt înscrise sarcini. Pe teren sunt însă edificate construcţii aflate în proprietatea unor persoane diferite de proprietarul terenului. Construcţiile respective nu fac obiectul prezentei evaluări şi nu sunt incluse în valoarea estimată. Existenţa acestora reprezintă o caracteristică factuală a proprietăţii, cu influenţă asupra posibilităţilor efective de utilizare,

asupra segmentului de cumpărători potențiali și asupra vandabilității terenului, aspecte care vor fi analizate în capitolele următoare ale raportului.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.Clientul raportului de evaluare a depus extras de carte funciara.

1.3. SCOPUL si UTILIZAREA DESEMNATA

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a activului enumerat mai sus, apartinand MUNICIPIULUI ORASTIE ,estimare care sa se concretizeze prin inaintarea unei informari catre MUNICIPIUL ORASTIE-PRIMARIA MUNICIPIULUI ORASTIE, utilizarea desemnata fiind informarea clientului cu privire la valoarea bunului imobil mai sus identificat ,in vederea valorificarii prin vanzare.

1.4. CLIENT ŞI DESTINATAR

În conformitate cu oferta de servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI ORASTIE** în calitate de client și destinatar si conținand informații adecvate doar necesităților acestuia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, d aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata a imobilului in vederea informarii clientului.

1.5. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII RESTRICTIVE:

Ipoteze:

- suprafața utilizată este **779 mp, suprafața măsurată menționată în CF;**
- construcțiile existente aparțin altor proprietari, **nu fac obiectul evaluării și nu sunt incluse în valoare;**
- evaluarea reflectă situația factuală existentă la data evaluării, respectiv existența construcțiilor pe o parte din teren.
- Activul este evaluat in scopul estimarii valorii de piata, in vederea informarii clientului in vederea valorificarii prin vanzare.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate asupra patrimoniului este considerat valabil si marketabil;
- Se prezumă că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra imobilului. Presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic, sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o inspectie a acelor parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea naturala.
- Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor-solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Proprietatea nu a fost masurata de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi in concordanta cu documentele si informatiile puse la dispozitie de client. In analiza realizata am luat in considerare suprafetele inscrise in extrasele de carte funciara puse la dispozitie, eventualele neconcordante nefiind responsabilitatea evaluatorului;
- Situatia actuala a activelor si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie nefiind exclusa posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Evaluatorul nu a efectuat măsurători ale suprafețelor ocupate la sol de construcțiile existente pe teren. Evaluarea are în vedere suprafața totală măsurată de 779 mp înscrisă în documentația cadastrală, precum și situația fizică existentă la data inspecției, respectiv existența pe teren a unor construcții aparținând unor terți.

Conditii restrictive:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Raportul prezent este confidential si se adreseaza in mod exclusiv Clientului si consultantilor acestuia, si nu poate fi folosit in alte scopuri decat cele declarate in prezentul raport, precum nu poate fi dezvaluit nici unei terte parti, fara acordul scris al evaluatorului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.
- ✓ Nicio referinta cu privire la prezentul raport, sau informatie din acesta nu poate fi inclusa partial sau in intregime in niciun document publicat, declaratie sau circulara, si nici in vreo comunicare catre te parti, fara acordul scris al evaluatorului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.
- ✓ Inainte a reproduce sau de a face referire la prezentul raport, intr-un document, declaratie sau circulara si inainte de a divulga continutul acestuia sau a unor parti din acesta, oral sau in alt mod, catre o terta parte, evaluatorul trebuie sa-si exprime in scris acordul cu privire la forma si continutul in care va fi publicata sau divulgata informatia respectiva.
- ✓ Pentru a evita orice dubiu, acordul evaluatorului este necesar, chiar daca se face sau nu referire la numele acestuia si chiar daca parti din raportul prezent sunt combinate cu altele.
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.6. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este **22.09.2026**; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 5,2649 LEI pentru 1 EURO; data raportului este **22.09.2026;**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării . De asemenea, 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a activului TEREN INTRAVILAN proprietatea lui MUNICIPIULUI ORASTIE .

1.7. DATA INSPECȚIEI/EVALUĂRII

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile situatia observata in urma inspectiei efectuata la data de 22.09.2026, data de la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost realizata la data de **22.09.2026**, la un curs valutar:**1 Euro = 5,2649 Lei**

1.8. MODALITATI SI TERMENE DE PLATA

Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care nu include T.V.A, a proprietatii imobiliare evaluate si considerata a fi platita integral (cash sau plata bancara), fara conditii de plata deosebite (rate, leasing etc).

1.9. ABORDARI IN EVALUARE UTILIZATE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate urmatoarele abordari:

- abordarea prin piata-metoda comparatiei directe .

Prin aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, a rezultat o indicație asupra valorii, analizată și reconciliată de evaluator în formularea concluziei finale.

1.10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantii clientului raportului,corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluării, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctul 1.4. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.11. SURSELE DE INFORMATII

A. Informații primite de la client :
informații certe
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară, alte documente, și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente
- istoricul proprietății
- responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- informatii privind situatia juridica a proprietatii, istoricul amplasamentului, puse la dispozitie de client care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate.
- aspecte tehnice;
- aspecte juridice;
- informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc);
- analiza pietelor imobiliare specifice a fost realizata pe baza unei cercetari amanuntite realizate de catre evaluator.

Sursele de informare au mai inclus date de piata obtinute in urma unui proces de analiza care a avut in vedere baza de date proprie, informatii de la agentii imobiliare locale, informatii de la vanzatori si cumparatori activi pe piata, informatii din publicatii sau site-uri specializate, alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

1.12. CONFIRMAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare a fost realizată cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 1 iulie 2025.

Având în vedere utilizarea desemnată a prezentei evaluări, respectiv estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea valorificarii prin vanzare, în procesul de evaluare au fost avute în vedere standardele generale și cele referitoare la proprietatea imobiliară.

În realizarea misiunii de evaluare au fost avute în vedere, în măsura în care sunt aplicabile, următoarele standarde și ghiduri:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100) – pentru principiile generale care guvernează procesul de evaluare;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) – pentru definirea misiunii de evaluare, identificarea clientului și a utilizatorului/utilizatorilor desemnați, stabilirea utilizării desemnate, identificarea activului și a dreptului evaluat, data evaluării, tipul valorii, natura și amploarea investigațiilor, sursele de informații, ipotezele și condițiile relevante;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) – pentru selectarea tipului valorii adecvat utilizării desemnate. În prezenta evaluare este estimată valoarea de piață;
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) – pentru selectarea și aplicarea abordărilor și metodelor adecvate. Pentru terenul evaluat a fost aplicată abordarea prin piață, prin metoda comparației directe, având în vedere natura proprietății și informațiile de piață disponibile;
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) – pentru colectarea, selectarea, verificarea și utilizarea informațiilor și datelor relevante, inclusiv documentele proprietății, informațiile rezultate în urma inspecției, caracteristicile amplasamentului, datele privind piața specifică și proprietățile comparabile;
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) – pentru construirea și utilizarea modelului de evaluare prin care informațiile și datele de intrare sunt transformate în indicații asupra valorii. Modelul utilizat în cadrul abordării prin piață are la bază compararea proprietății evaluate cu proprietăți concurente și aplicarea ajustărilor necesare pentru diferențele relevante;
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) – pentru documentarea procesului de evaluare și prezentarea într-o manieră clară, transparentă și suficientă a termenilor de referință, informațiilor utilizate, analizelor efectuate, raționamentului profesional, calculelor, rezultatelor și concluziei asupra valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) – pentru cerințele specifice evaluării drepturilor asupra proprietăților imobiliare, inclusiv identificarea dreptului evaluat, analiza caracteristicilor fizice, juridice și economice ale proprietății și analiza celei mai bune utilizări;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile – pentru cerințele și recomandările specifice evaluării proprietăților imobiliare, inclusiv analiza pieței specifice, analiza celei mai bune utilizări, selectar proprietăților comparabile, analiza elementelor de comparație, fundamentarea ajustărilor și reconcilierea rezultatelor;

În consecință, prezenta evaluare este elaborată având ca utilizare desemnată valorificarea prin vanzare, iar autoritatea indicată în termenii de referință ai evaluării este utilizator desemnat al raportului, în limitele scopului și condițiilor precizate în acesta.

Având în vedere caracteristica de lichiditate relevantă în evaluarea pentru vanzare, abordarea prin piață a fost considerată adecvată proprietății evaluate. Nu a fost aplicată o a doua abordare exclusiv în scop formal, întrucât abordarea prin piață este susținută de informații de piață suficiente și relevante pentru tipul proprietății analizate.

În cadrul analizei au fost avute în vedere atât situația curentă și tendințele pieței relevante, cât și cererea pentru proprietăți similare și elementele care pot influența vandabilitatea și atractivitatea proprietății pe piata specifica.

Ajustările aplicate proprietăților comparabile reprezintă, după caz, fie concluzii rezultate din informațiile observabile disponibile pe piață, fie estimări fundamentate prin raționamentul profesional al evaluatorului. Natura, sensul și relevanța acestora au fost analizate în raport cu caracteristicile proprietății evaluate și ale fiecărei proprietăți comparabile.

Raportul prezintă informațiile, analizele, calculele și raționamentul profesional considerate relevante și suficiente pentru susținerea concluziei asupra valorii, în limitele termenilor de referință, ipotezelor și condițiilor prezentate.

În procesul de evaluare au fost avute în vedere și prevederile Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Nu au fost identificate sau aplicate abateri de la Standardele de evaluare a bunurilor aplicabile prezentei misiuni de evaluare.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, r inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.14. PROPIETATEA EVALUATA, IDENTIFICAREA PROPRIETATII - ADRESA, CARACTERISTICI GENERALE

Activul-TEREN INTRAVILAN situat in intravilanul localitatii Orastie,strada george Cosbuc, nr.7, jud.Hunedoara, este in proprietatea privata a MUNICIPIULUI ORASTIE . Pe terenul supus evaluarii exista edificate constructii,proprietarul constructiilor fiind diferit de proprietarul terenului,solicitarea clientului fiind aceea da determinarea a valorii de piata a terenului.

Proprietatea imobiliara este formata din teren in suprafata de 779 mp.Această adresă poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Proprietatea evaluată este situată pe raza municipiului Orastie, Strada George Cosbuc, nr.7,Județ Hunedoara, in zona median-centrala , asa cum rezulta din pozitionarea determinata de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

• Zona este una predominant rezidentiala . Cladirile edificate pe teren au insa o functionalit administrativa, fiind sediu Biroului De Cadastru si Publicitate Imobiliara Orastie, precum si sediile a doua birouri notariale.

La momentul evaluarii acesta este are o utilizare de curti constructii

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața masurata (totală) de **779mp** .

Terenul are următoarele caracteristici:

• suprafață adecvată utilizării curente
• formă relative regulată
• raportul laturilor adecvat
• topografie plana, fara riscuri de denivelare sau alunecari de teren

Situatia juridical a proprietatii

MUNICIPIUL ORASTIE detine dreptul de proprietate in cota de 1/1 asupra terenului, proprietatea este evaluata ca libera de sarcini.

	Numar de Carte Funciara si număr cadastral	Teren		Obs.
		Denumire	Suprafata	
PROPRIETATE	CF 60778 Orastie	Teren intravilan	779 mp	

Terenul evaluat are suprafața măsurată totală de 779 mp și este constituit, din punct de vedere al utilizării fizice existente, din suprafețe libere de construcții și suprafețe ocupate de construcții aparținând unor proprietari diferiți de proprietarul terenului. Suprafața efectiv ocupată la sol de aceste construcții nu a fost determinată distinct în cadrul prezentei evaluări. Construcțiile nu fac obiectul evaluării și nu sunt incluse în valoarea estimată.

1.15. DOTARE CU UTILITATI

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Orastie, strada George Cosbuc, nr.7 ,jud.Hunedoara, într-o microzonă cu caracter rezidențial, caracterizată prin prezența locuintelor de tip unifamilial. Terenul beneficiază de o poziție foarte bună în cadrul acestei zone, având acces/front direct la strada George Cosbuc, drum asfaltat. Proprietatea beneficiază de energie electrică, apă, canalizare, retele de gaze naturale.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

2.1. DESCRIEREA REGIUNII

Municipiul Orăștie este situat în partea estică a județului Hunedoara, la aproximativ 27 km de municipiul Deva, reședința județului, fiind unul dintre principalele centre urbane ale zonei de est a județului. Localitatea este amplasată pe importantul culoar de circulație est–vest al Văii Mureșului, având legături rutiere directe prin DN7/E68 către Deva și Sebeș, precum și acces la rețeaua regională și națională de transport prin autostrada A1 situată în proximitatea municipiului.

Poziționarea municipiului pe culoarul Deva–Sebeș, apropierea de autostrada A1 și existența conexiunilor către localitățile învecinate contribuie la o accesibilitate bună atât pentru deplasările populației, cât și pentru activitățile economice și comerciale. Rețeaua stradală locală asigură legătura dintre zona centrală, cartierele rezidențiale, zonele de servicii și zonele industriale ale municipiului.

Din punct de vedere funcțional, Orăștie prezintă o structură urbană mixtă, cu zone rezidențiale individuale și colective, zone administrative și de servicii, spații comerciale, precum și suprafețe destinate activităților industriale și de depozitare. Documentațiile urbanistice ale municipiului evidențiază o zonă centrală bine conturată, în care se concentrează o parte importantă a instituțiilor administrative, comerciale, bancare, culturale și de învățământ, precum și zone pericentrale în care funcțiunile rezidențiale sunt completate de activități de servicii.

Conform rezultatelor Recensământului Populației și Locuințelor 2021, municipiul Orăștie avea o populație rezidentă de **16.825 locuitori**. Evoluția demografică din ultimii ani evidențiază o tendință de reducere a populației, fenomen întâlnit și în alte localități urbane din județul Hunedoara. Documentațiile urbanistice recente indică, pentru perioada 2011–2022, o diminuare a populației și o creștere a ponderii populației vârstnice, aspecte care pot influența pe termen mediu structura cererii pentru proprietăți imobiliare.

Economia locală are un caracter diversificat, fiind reprezentată de activități de producție, industrie, comerț și servicii, la care se adaugă activitățile administrative și cele destinate deservirii populației din municipiu și din localitățile învecinate. Existența unor zone industriale consacrate și preocuparea administrației locale pentru dezvoltarea unor noi suprafețe cu funcțiuni industriale confirmă menținerea unei componente productive importante în structura economică a municipiului.

Fondul construit al municipiului este eterogen. În zona centrală și median-centrală sunt prezente clădiri rezidențiale, administrative, comerciale și de servicii, în timp ce zonele periferice includ în principal locuințe individuale și suprafețe cu caracter industrial sau de dezvoltare. Zonele centrale și pericentrale beneficiază, în general, de o bună accesibilitate la instituții, servicii publice, unități comerciale și infrastructură tehnico-edilitară.

Proprietatea evaluată este amplasată pe **strada George Coșbuc nr. 7**, într-o zonă median-centrală a municipiului Orăștie. Microzona are un caracter preponderent rezidențial, completat de funcțiuni administrative și de servicii. În cazul proprietății analizate, această componentă funcțională este evidențiată și de utilizarea construcțiilor existente pe teren, în care funcționează Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăștie și birouri notariale.

Amplasamentul beneficiază de acces direct la strada George Coșbuc, arteră asfaltată, și de existența rețelelor urbane de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale. Poziționarea median-centrală, accesibilitatea și gradul de echipare edilitară constituie factori favorabili pentru valoarea terenurilor din această microzonă. Particularitatea proprietății evaluate este însă reprezentată de existența pe o parte a terenului a unor construcții aflate în proprietatea unor terți, element care nu caracterizează în mod obișnuit terenurile intravilane libere ofertate pe piață și care va fi analizat distinct în cadrul definirii pieței specifice și al procesului de evaluare.

Concluzie: municipiul Orăștie reprezintă o piață urbană locală consolidată, cu funcțiuni rezidențiale, administrative, comerciale și industriale și cu accesibilitate bună la principalele căi regionale de transport. În cadrul acesteia, zonele centrale și median-centrale beneficiază de un nivel ridicat de dotare cu servicii și utilități și

prezintă interes pentru utilizări rezidențiale, administrative și de servicii. Aceste caracteristici generale vor fi particularizate în continuare prin analiza segmentului de piață în care se încadrează proprietatea evaluată.

2.2. CONSIDERENTE privind PIAȚA IMOBILIARĂ si CARACTERISTICILE ACESTEIA

Piața imobiliară reprezintă cadrul în care participanții la piață interacționează în vederea transferului drepturilor asupra proprietăților imobiliare. Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt determinate de natura proprietăților care se tranzacționează, amplasarea acestora, drepturile transferate, utilizările posibile și de comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor care participă la piață.

În conformitate cu cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice tipului de proprietate evaluat și examinarea cererii, ofertei și a ariei geografice în care proprietățile similare concurează pentru aceeași categorie de participanți.

Analiza pieței trebuie individualizată în raport cu proprietatea evaluată. În acest sens, delimitarea pieței relevante nu se realizează exclusiv prin raportare la limitele administrativ-teritoriale ale localității, ci prin identificarea segmentului în care proprietăți cu caracteristici comparabile pot reprezenta alternative rezonabile pentru cumpărătorii potențiali.

În delimitarea și analiza pieței specifice sunt avute în vedere, în principal, următoarele elemente: tipul proprietății și dreptului evaluat, amplasarea, utilizarea existentă și utilizările rezonabil posibile, caracteristicile fizice ale terenului, accesibilitatea, echiparea cu utilități, regimul juridic și urbanistic, caracteristicile zonei, profilul cumpărătorilor potențiali, nivelul și structura cererii și ofertei, precum și nivelurile de preț observabile pentru proprietăți concurente.

Pentru proprietatea analizată, piața trebuie examinată pornind de la caracteristicile unui **teren intravilan urban, în suprafață măsurată de 779 mp, situat în zona median-centrală a municipiului Orăștie**, cu acces direct la o stradă asfaltată și cu acces la principalele rețele tehnico-edilitare.

O particularitate semnificativă a proprietății evaluate este existența pe o parte a terenului a unor construcții aparținând unor proprietari diferiți de proprietarul terenului. Construcțiile nu fac obiectul prezentei evaluări, însă existența acestora influențează posibilitățile efective de utilizare independentă a terenului și poate restrânge categoria cumpărătorilor potențiali comparativ cu situația unui teren intravilan liber de construcții.

În consecință, analiza pieței va avea în vedere atât **piața terenurilor intravilane din municipiul Orăștie care, prin amplasare, suprafață, acces, utilități și utilizare posibilă, pot constitui repere pentru proprietatea evaluată**, cât și particularitatea specifică a subiectului reprezentată de ocuparea parțială cu construcții aparținând unor terți.

În situația în care pe piață nu sunt identificate tranzacții sau oferte privind terenuri cu aceeași particularitate juridico-fizică, analiza poate utiliza terenuri intravilane libere de construcții ca informații comparabile, cu condiția identificării și reflectării diferenței existente între acestea și proprietatea evaluată. Influența existenței construcțiilor aparținând terților asupra atractivității, posibilităților de utilizare și vandabilității proprietății va fi analizată distinct în cadrul procesului de evaluare.

Datele de piață utilizate vor fi selectate în funcție de relevanța lor pentru proprietatea evaluată, urmărindu-se, pe cât posibil, utilizarea informațiilor observabile și verificabile. Informațiile referitoare la oferte sau tranzacții vor fi analizate critic din perspectiva comparabilității, a datei informației, a condițiilor de piață, a amplasării și a caracteristicilor fizice, juridice și economice ale proprietăților respective.

Analiza cererii și ofertei, delimitarea ariei geografice relevante și identificarea factorilor care influențează comportamentul participanților la piață vor constitui baza pentru selectarea proprietăților comparabile și pentru fundamentarea ajustărilor aplicate ulterior în cadrul abordării prin piață.

2.3. DEFINIREA PIEȚEI

2.3.1. Definirea teoretică a pieței specifice

Proprietatea evaluată este reprezentată de dreptul de proprietate asupra unui teren intravilan în suprafață măsurată de **779 mp**, situat în municipiul Orăștie, str. George Coșbuc nr. 7, într-o zonă median-centrală, cu acces direct la drum public asfaltat și cu acces la principalele rețele tehnico-edilitare urbane.

Din punct de vedere fizic, terenul este parțial liber de construcții și parțial ocupat de construcții aflate în proprietatea unor persoane diferite de proprietarul terenului. Construcțiile respective nu fac obiectul prezentei evaluări. Suprafața efectiv ocupată la sol de construcții nu a fost determinată distinct.

Prin urmare, piața specifică proprietății nu poate fi definită exclusiv ca piața terenurilor intravilane libere de construcții. Proprietatea prezintă o particularitate semnificativă față de majoritatea terenurilor ofertate pe piața locală, respectiv existența unor construcții aparținând terților, situație care influențează posibilitățile efective de utilizare independentă a terenului și diminuează caracterul său de substitut direct pentru un teren liber.

Pentru estimarea valorii este relevantă, ca piață de referință, **piața terenurilor intravilane din municipiul Orăștie, cu accent asupra terenurilor situate în zone urbane rezidențiale, mediane și central-mediană, având acces echipare edilitară comparabile**. În măsura în care nu sunt disponibile proprietăți cu aceeași situație factuală ca subiectul, pot fi analizate terenuri intravilane libere, diferența determinată de ocuparea terenului cu construcții aparținând terților urmând să fie analizată distinct în procesul de comparație.

2.3.2. Delimitarea geografică a pieței

Aria principală de piață este reprezentată de **municipiul Orăștie**, întrucât acesta este spațiul geografic în care se manifestă în mod direct concurența dintre terenurile urbane care pot reprezenta alternative de achiziție pentru participanții interesați de proprietăți intravilane.

În interiorul municipiului, relevanța proprietăților comparabile diferă în funcție de microamplasare. Pentru proprietatea subiect prezintă interes prioritar zonele centrale, median-centrale și rezidențiale urbane care beneficiază de acces rutier amenajat, utilități și un nivel de accesibilitate apropiat celui aferent străzii George Coșbuc.

Terenurile amplasate în zone periferice, industriale, la ieșirea din localitate sau în zone aflate în curs de dezvoltare nu sunt considerate automat substituibile proprietății evaluate. Acestea pot furniza informații despre nivelul general al pieței terenurilor din Orăștie, însă diferențele de localizare, utilizare posibilă, acces, utilități atractivitate trebuie analizate înainte de utilizarea lor efectivă ca proprietăți comparabile.

Extinderea cercetării în afara municipiului Orăștie va fi avută în vedere numai în situația în care informațiile locale sunt insuficiente și numai către amplasamente pentru care poate fi justificat un comportament concurențial similar. Într-o asemenea situație, diferențele de localizare vor fi analizate și reflectate distinct.

2.3.3. Analiza ofertei

Pentru documentarea pieței a fost analizată baza de date proprie a evaluatorului privind terenurile din municipiul Orăștie, actualizată la data de **11.09.2026**.

La această dată, catalogul cuprinde **înregistrări**, dintre care 22 aferente UAT Orăștie, 20 terenuri intravilane și 11 oferte considerate utilizabile statistic pe segmentul terenurilor intravilane cu pretabilitate rezidențială.

Pentru cele 11 oferte utilizabile statistic, prețurile solicitate se înscriu într-un interval larg, între aproximativ **10 euro/mp și 40 euro/mp**, cu:

- mediană: aproximativ **20 euro/mp**;

- medie: aproximativ **21 euro/mp;**
- suprafață mediană a ofertelor: aproximativ **3.000 mp.**

Aceste valori reprezintă **prețuri solicitate de ofertanți și nu prețuri confirmate de tranzacționare.** Totodată, indicatorii statistici caracterizează piața municipală în ansamblu și nu reprezintă, prin ei înșiși, o indicație asupra valorii proprietății evaluate.

Dispersia semnificativă a prețurilor unitare este determinată de eterogenitatea proprietăților ofertate, în special sub aspectul localizării, suprafeței, accesului, utilităților, regimului urbanistic și utilizării potențiale. Catalogul include, de exemplu, terenuri situate în zone precum Băltuțe, Dealul Mic, zona Kaufland, Terpena, ieșirea spre Căstău, precum și terenuri de dimensiuni considerabil mai mari decât proprietatea subiect.

În consecință, indicatorii statistici sunt utilizați pentru înțelegerea nivelului general al pieței, în timp ce pentru evaluarea propriu-zisă vor fi selectate numai ofertele care prezintă un grad suficient de comparabilitate cu proprietatea analizată.

2.3.4. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane în municipiul Orăștie este formată în principal din persoane fizice interesate de achiziția de teren pentru utilizări rezidențiale, proprietari ai imobilelor învecinate interesați de extinderea proprietăților existente și, în funcție de amplasament, persoane fizice sau juridice interesate de utilizări comerciale, administrative ori de servicii.

Principalele caracteristici urmărite de cumpărători sunt amplasarea în cadrul municipiului, accesibilitatea, suprafața și configurația parcelei, frontul stradal, existența utilităților, posibilitățile efective de utilizare și condițiile urbanistice aplicabile.

În cazul proprietății evaluate, categoria potențialilor cumpărători este mai restrânsă decât în cazul unui teren intravilan liber. Existența construcțiilor aparținând unor terți reduce flexibilitatea imediată de utilizare a terenului și poate determina un cumpărător obișnuit să prefere un teren liber, asupra căruia să poată dispune fără această particularitate factuală.

În același timp, proprietatea poate prezenta un interes specific pentru participanți care au o legătură economică sau funcțională cu construcțiile existente ori pentru cumpărători care acceptă situația de ocupare existentă. Acest fapt conduce la o piață potențială mai îngustă decât cea a terenurilor intravilane libere.

2.3.5. Relația dintre cerere și ofertă. Lichiditatea pieței

Datele analizate confirmă existența unei piețe active de ofertare a terenurilor în municipiul Orăștie, însă proprietățile disponibile sunt neomogene, iar numărul ofertelor direct comparabile cu subiectul este considerabil mai redus decât numărul total al terenurilor identificate.

Din cele 24 de poziții existente în catalog la data analizei, numai 11 îndeplinesc criteriile stabilite pentru includerea în statistica segmentului rezidențial, ceea ce evidențiază gradul ridicat de eterogenitate al ofertei locale.

Pentru proprietatea subiect, lichiditatea trebuie apreciată suplimentar în raport cu situația particulară a terenului. Existența construcțiilor aparținând altor proprietari limitează numărul cumpărătorilor pentru care proprietatea reprezintă o alternativă directă la un teren liber și poate determina o perioadă de expunere mai mare sau necesitatea unei negocieri suplimentare față de proprietățile fără o astfel de particularitate.

Nu sunt disponibile informații suficiente privind tranzacții cu terenuri din municipiul Orăștie având aceeași situație factuală ca proprietatea evaluată pentru a cuantifica această influență exclusiv pe baza unor perechi de tranzacții. În consecință, efectul acestei caracteristici va fi analizat în cadrul comparației directe, prin raportare la

comportamentul probabil al participanților la piață și la diferența de utilitate și vandabilitate față de terenurile libere selectate drept comparabile.

2.3.6. Concluzia privind piața specifică

Pe baza caracteristicilor proprietății și a informațiilor de piață analizate, **piața de referință** este reprezentată de piața terenurilor intravilane din municipiul Orăștie, cu prioritate pentru proprietățile situate în zone urbane cu accesibilitate și echipare edilitară comparabile cu amplasamentul subiectului.

Piața locală prezintă un număr suficient de oferte pentru documentarea nivelului general al terenurilor intravilane, însă numărul proprietăților direct comparabile cu terenul evaluat este redus, atât din cauza poziționării median-centrale și a suprafeței relativ reduse de 779 mp, cât mai ales din cauza **existenței construcțiilor aparținând terților**.

În consecință, evaluarea va utiliza ca repere proprietăți intravilane libere considerate suficient de comparabile din punct de vedere al localizării și caracteristicilor fizice, iar diferențele față de proprietatea subiect vor fi analizate și ajustate distinct. Indicatorii statistici generali ai pieței vor avea rol de verificare și contextualizare și nu vor substitui analiza individuală a comparabilelor.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.1.1. Cadrul conceptual al analizei

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare reflectă cea mai bună utilizare a acesteia.

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea care, din perspectiva participanților pe piață, conduce la cea mai mare valoare a proprietății și care este posibilă fizic, permisă din punct de vedere legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi reprezentată de continuarea utilizării existente sau de o utilizare alternativă. În situația în care o utilizare alternativă presupune modificarea situației fizice sau juridice existente, eliberarea terenului, reconversia acestuia ori alte intervenții, trebuie avute în vedere posibilitatea efectivă de realizare, costurile, durata și riscurile asociate unei asemenea transformări.

Analiza celei mai bune utilizări este realizată în raport cu situația proprietății la data evaluării, caracteristicile fizice și juridice ale acesteia, amplasamentul, reglementările cunoscute, precum și condițiile existente pe piața specifică.

3.1.2. Situația proprietății relevantă pentru analiza CMBU

Proprietatea evaluată este reprezentată exclusiv de dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață măsurată de **779 mp**, situat în municipiul Orăștie, str. George Coșbuc nr. 7, înscris în CF nr. 60778 Orăștie.

Potrivit documentelor puse la dispoziția evaluatorului, asupra terenului nu sunt înscrise sarcini.

La data inspecției, terenul nu se prezintă însă ca un teren complet liber de construcții. Pe o parte din suprafața acestuia sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane diferite de proprietarul terenului, iar restul suprafeței este reprezentat de teren liber, curți, accese și suprafețe aferente utilizării existente.

Construcțiile nu fac obiectul prezentei evaluări și nu sunt incluse în valoarea estimată. Suprafața efectiv ocupată la sol de acestea nu a fost determinată distinct în cadrul prezentei misiuni de evaluare.

Această situație constituie o caracteristică relevantă pentru analiza celei mai bune utilizări, deoarece existența construcțiilor aparținând unor terți limitează posibilitatea utilizării imediate și independente a întregii suprafețe a terenului, comparativ cu situația unui teren intravilan liber.

În consecință, analiza CMBU este realizată pentru **dreptul de proprietate asupra terenului în situația factuală existentă la data evaluării**, fără a presupune eliberarea terenului de construcțiile existente și fără a introduce ipoteza că terenul ar fi complet liber și disponibil pentru o dezvoltare nouă.

3.1.3. Posibilitatea fizică

Terenul are o suprafață măsurată de 779 mp, formă relativ regulată, topografie plană, acces direct la strada George Coșbuc și beneficiază de amplasare într-o zonă urbană echipată cu principalele rețele tehnico-edilitare.

Din punct de vedere strict fizic, suprafața și configurația terenului ar permite utilizări urbane compatibile cu caracteristicile zonei.

Posibilitățile efective de utilizare sunt însă influențate de situația existentă la data evaluării, respectiv de prezența pe o parte din teren a construcțiilor aparținând unor terți.

O utilizare alternativă care ar presupune folosirea întregii suprafețe ca teren liber ar necesita, anterior dezvoltării, modificarea situației fizice existente și clarificarea raporturilor aferente construcțiilor prezente pe teren.

În lipsa unor documente care să demonstreze posibilitatea imediată a unei asemenea eliberări a terenului, aceasta nu este considerată o situație disponibilă în mod curent unui participant tipic pe piață.

3.1.4. Permisibilitatea legală

Terenul este situat în intravilanul municipiului Orăștie și este înscris în cartea funciară în proprietatea Municipiului Orăștie, în cotă de 1/1.

Din extrasul de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu rezultă sarcini înscrise asupra terenului.

Încadrarea terenului în intravilan nu este însă suficientă, prin ea însăși, pentru stabilirea tuturor utilizărilor sau parametrilor urbanistici posibili. Eventualele utilizări alternative, condițiile de construire și indicatorii urbanistici sunt cei stabiliți prin documentațiile de urbanism aplicabile amplasamentului.

De asemenea, existența unor construcții aflate în proprietatea unor terți constituie o situație factuală care trebuie avută în vedere de participanții pe piață, chiar dacă asupra terenului nu sunt înscrise sarcini în extrasul de carte funciară analizat.

În lipsa unor documente care să justifice o ipoteză contrară, analiza nu presupune demolarea, înlăturarea sau eliberarea terenului de construcțiile existente și nici modificarea situației juridice actuale.

3.1.5. Fezabilitatea financiară

Amplasarea median-centrală, accesibilitatea, suprafața și existența utilităților conferă terenului caracteristici favorabile pentru utilizări urbane.

În cazul unui teren complet liber, asemenea caracteristici ar putea susține mai multe utilizări potențiale, în funcție de reglementările urbanistice aplicabile.

Proprietatea evaluată nu este însă disponibilă pe piață în condițiile unui teren complet liber. Un participant pe piață ar lua în considerare faptul că o parte din suprafață este ocupată de construcții aparținând unor terți și că valorificarea integrală a terenului pentru o dezvoltare alternativă ar presupune rezolvarea prealabilă a situației existente.

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații care să permită estimarea costurilor, duratei sau condițiilor în care terenul ar putea deveni complet liber și disponibil pentru o dezvoltare diferită și nici informații de piață care să demonstreze că o asemenea transformare ar genera o valoare superioară după luarea în considerare a tuturor costurilor și riscurilor implicate.

În aceste condiții, o utilizare alternativă bazată pe ipoteza terenului complet liber nu poate fi susținută ca fiind mai fezabilă financiar decât continuarea utilizării corespunzătoare situației existente.

3.1.6. Utilizarea maxim productivă

La data evaluării, terenul deservește un ansamblu urban în care sunt prezente construcții cu funcțiuni administrative și de servicii, respectiv spații utilizate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăștie și de birouri notariale, precum și suprafețe libere aferente curții și acceselor.

Amplasarea proprietății într-o zonă median-centrală a municipiului Orăștie este compatibilă cu funcțiuni rezidențiale, administrative și de servicii.

Nu au fost identificate informații suficiente care să demonstreze că modificarea situației existente și utilizarea terenului pentru o dezvoltare alternativă ar produce, pentru un participant tipic pe piață, o valoare mai mare după luarea în considerare a costurilor, timpului și riscurilor necesare unei asemenea transformări.

Prin urmare, raportat la situația fizică și juridică cunoscută la data evaluării, utilizarea existentă este considerată utilizarea cel mai bine susținută de informațiile disponibile.

3.1.7. Concluzia asupra celei mai bune utilizări

În urma analizării proprietății din perspectiva posibilității fizice, permisibilității legale, fezabilității financiare și productivității, **cea mai bună utilizare a terenului evaluat, în situația factuală existentă la data evaluării, este continuarea utilizării actuale ca teren intravilan aferent și necesar utilizării construcțiilor existente și suprafețelor libere asociate acestora, în cadrul funcțiunilor urbane administrative, de servicii și complementare specifice amplasamentului.**

Această concluzie nu presupune că terenul nu ar putea avea, într-o situație viitoare diferită, alte utilizări. O eventuală utilizare alternativă a întregii suprafețe ar presupune însă modificarea situației fizice și/sau juridice existente și ar necesita o analiză distinctă în baza informațiilor disponibile la acel moment.

În prezenta evaluare, terenul nu este considerat în ipoteza unui teren complet liber de construcții. Valoarea de piață va fi estimată pentru dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe măsurate de **779 mp**, în condițiile existente la data evaluării, iar influența construcțiilor aparținând terților asupra posibilităților de utilizare și asupra vandabilității va fi reflectată distinct în cadrul abordării prin piață.

3.2. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, astfel cum aceasta a fost definită în cadrul termenilor de referință ai evaluării.

Selectarea abordării și a metodei de evaluare a avut în vedere natura proprietății evaluate, dreptul de proprietate analizat, utilizarea desemnată a raportului, concluzia privind cea mai bună utilizare, caracteristicile pieței specifice și informațiile disponibile la data evaluării.

În conformitate cu **SEV 103 – Abordări în evaluare**, pentru estimarea valorii proprietății a fost selectată **abordarea prin piață, prin metoda comparației directe**, aceasta fiind considerată adecvată pentru evaluarea terenului analizat în condițiile existenței unor informații de piață privind proprietăți intravilane concurente.

Conform **SEV 104 – Informații și date de intrare**, informațiile utilizate în procesul de evaluare au fost analizate din perspectiva relevanței, credibilității și comparabilității acestora cu proprietatea subiect. Au fost avute în vedere documentele proprietății, informațiile rezultate în urma inspecției, caracteristicile amplasamentului, situația juridică și factuală existentă, informațiile privind piața specifică și datele disponibile pentru proprietățile comparabile.

Modelul de evaluare utilizat, în sensul **SEV 105 – Modele de evaluare**, are la bază compararea proprietății evaluate cu proprietăți concurente identificate pe piață și transformarea informațiilor de piață în indicații asupra valorii prin analiza și ajustarea diferențelor relevante dintre acestea și proprietatea subiect. Standardele 2025 prevăd selectarea și utilizarea unor modele adecvate naturii activului și informațiilor disponibile, precum și verificarea funcționalității și coerenței calculelor.

Procesul de evaluare a cuprins următoarele etape:

- identificarea proprietății și a dreptului de proprietate supus evaluării;
- analiza documentelor puse la dispoziție și a situației juridice a terenului;

- inspecția proprietății și analiza caracteristicilor fizice și de amplasament;
- analiza pieței imobiliare specifice și delimitarea segmentului relevant;
- analiza celei mai bune utilizări;
- identificarea și selectarea proprietăților comparabile;
- verificarea și analiza informațiilor de piață disponibile;
- stabilirea elementelor relevante de comparație;
- aplicarea ajustărilor necesare pentru diferențele existente între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată;
- analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață.

În selectarea proprietăților comparabile vor fi avute în vedere, cu prioritate, terenuri intravilane situate în municipiul Orăștie, cu caracteristici de amplasare, suprafață, accesibilitate, echipare edilitară și utilizare potențială cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate.

Proprietatea subiect prezintă însă o particularitate semnificativă față de majoritatea terenurilor disponibile pe piață: **o parte din suprafața terenului este ocupată de construcții aflate în proprietatea unor terți**. Construcțiile nu fac obiectul evaluării, însă existența acestora influențează posibilitățile efective de utilizare a terenului și vandabilitatea acestuia.

În lipsa unor proprietăți comparabile care să prezinte aceeași situație factuală, pot fi utilizate terenuri intravilane libere de construcții, cu condiția ca diferența dintre acestea și proprietatea subiect să fie identificată, analizată și reflectată distinct prin ajustarea corespunzătoare în cadrul modelului de comparație.

Aplicarea unei singure abordări nu reprezintă o limitare a evaluării în condițiile în care metoda selectată este adecvată proprietății analizate și este susținută de informații de piață suficiente și relevante. GEV 630 permite utilizarea unei singure metode atunci când există date concrete și observabile suficiente pentru fundamentarea unei concluzii credibile asupra valorii.

În consecință, concluzia asupra valorii de piață va rezulta din analiza comparativă a informațiilor disponibile și din reconcilierea indicațiilor rezultate în cadrul **metodei comparației directe**, ținând seama de gradul de comparabilitate, de calitatea informațiilor utilizate și de amploarea ajustărilor necesare.

3.3. EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii de piață a terenului a fost utilizată **abordarea prin piață, prin metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe are la bază principiul substituției, potrivit căruia un participant pe piață nu va plăti, în condiții normale, pentru o proprietate mai mult decât costul achiziționării unei proprietăți alternative care oferă o utilitate comparabilă.

În aplicarea metodei sunt analizate informațiile disponibile privind proprietăți care concurează cu proprietatea evaluată pe aceeași piață sau pe segmente de piață suficient de apropiate. Prețurile tranzacțiilor sau, în lipsa unor informații suficiente privind tranzacțiile, prețurile ofertelor sunt analizate în raport cu caracteristicile proprietății subiect și sunt ajustate pentru diferențele care influențează comportamentul participanților la piață.

3.3.1. Unitatea de comparație

Având în vedere modul de exprimare a prețurilor pe piața terenurilor intravilane și caracteristicile proprietății evaluate, unitatea de comparație utilizată este:**euro/mp teren.**

Prețurile totale ale proprietăților comparabile sunt raportate la suprafața acestora, rezultând prețuri unitare care permit compararea cu terenul subiect în suprafață măsurată de **779 mp**.

3.3.2. Selectarea proprietăților comparabile

Selectarea proprietăților comparabile se realizează în concordanță cu piața specifică definită anterior și urmărește identificarea acelor proprietăți care ar putea reprezenta alternative rezonabile pentru participanții la piață.

Sunt urmărite cu prioritate terenuri intravilane situate în municipiul Orăștie, cu un grad cât mai ridicat de similaritate cu proprietatea evaluată în ceea ce privește:

- amplasarea în cadrul municipiului și caracteristicile microzonei;
- suprafața și configurația terenului;
- accesul la drum public;
- existența și disponibilitatea utilităților;
- caracteristicile fizice și topografia;
- regimul urbanistic și utilizările posibile;
- condițiile de ofertare sau tranzacționare;
- data informației de piață.

Comparabilele nu trebuie să fie identice cu proprietatea evaluată. Diferențele relevante sunt identificate și reflectate prin ajustări în măsura în care acestea influențează prețul pe care participanții la piață ar fi dispuși să îl plătească.

3.3.3. Particularitatea proprietății evaluate

Proprietatea subiect prezintă o caracteristică ce o diferențiază semnificativ de majoritatea terenurilor intravilane libere ofertate pe piață.

Terenul are suprafața măsurată totală de **779 mp**, iar pe o parte din acesta sunt edificate construcții care aparțin unor proprietari diferiți de proprietarul terenului. Construcțiile nu fac obiectul prezentei evaluări și nu sunt incluse în valoarea estimată. Suprafața efectiv ocupată la sol de acestea nu a fost determinată distinct.

Din extrasul de carte funciară analizat nu rezultă sarcini înscrise asupra terenului. Existența construcțiilor aparținând terților reprezintă însă o situație factuală existentă la data evaluării, cu influență asupra posibilităților efective de utilizare a terenului și asupra vandabilității acestuia.

În mod obișnuit, terenurile intravilane identificate pe piață și utilizate ca proprietăți comparabile sunt terenuri libere de construcții sau terenuri asupra cărora cumpărătorul poate exercita integral și imediat posibilitățile de utilizare corespunzătoare dreptului dobândit.

Proprietatea evaluată prezintă, din acest punct de vedere, o **utilitate și o flexibilitate de utilizare inferioare unui teren intravilan liber**, deoarece un cumpărător al terenului ar dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia în situația fizică existentă, respectiv cu prezența construcțiilor aparținând unor terți.

Această diferență este relevantă pentru un participant tipic pe piață deoarece:

- limitează posibilitatea imediată de utilizare independentă a întregii suprafețe;
- reduce flexibilitatea privind schimbarea utilizării sau realizarea unei dezvoltări alternative;
- restrânge segmentul potențialilor cumpărători;
- poate influența perioada necesară valorificării proprietății și nivelul de negociere acceptat de cumpărător.

În consecință, atunci când comparabilele selectate sunt reprezentate de terenuri intravilane libere, această diferență va fi reflectată printr-o **ajustare distinctă pentru situația de ocupare a terenului cu construcții aparținând terților / limitarea posibilităților efective de utilizare**.

Ajustarea nu reprezintă valoarea construcțiilor și nici nu presupune deducerea unei suprafețe de teren aferente acestora. Întreaga suprafață de **779 mp** rămâne obiect al evaluării.

3.3.4. Elementele de comparație

În cadrul analizei comparative vor fi urmărite acele elemente care pot determina diferențe de preț între proprietatea subiect și proprietățile comparabile.

Principalele elemente analizate sunt:

Drepturile de proprietate transmise – se verifică dacă informația comparabilă privește un drept de proprietate comparabil cu cel evaluat și dacă există condiții sau restricții care afectează transferul.

Condițiile de finanțare – se analizează eventualele condiții de finanțare atipice care ar putea influența prețul; în lipsa acestora se presupun condiții normale de plată.

Condițiile de vânzare – sunt analizate eventualele motivații speciale ale cumpărătorului sau vânzătorului și alte condiții care ar putea determina un preț diferit de cel specific unei tranzacții de piață.

Tipul informației – ofertă/tranzacție – în cazul proprietăților ofertate, se analizează diferența probabilă dintre prețul solicitat și nivelul negociabil al prețului, în măsura în care informațiile disponibile permit fundamentarea acesteia.

Condițiile de piață – se analizează diferențele determinate de data tranzacției sau a ofertei, dacă între aceasta și data evaluării au intervenit modificări semnificative ale pieței.

Localizarea – se analizează poziția proprietății în cadrul municipiului Orăștie, caracteristicile microzonei, distanța față de zona centrală, accesibilitatea și atractivitatea amplasamentului.

Suprafața – se analizează influența dimensiunii parcelei asupra prețului unitar, având în vedere comportamentul observabil al pieței și principiul conform căruia parcelele de dimensiuni diferite pot prezenta prețuri unitare diferite.

Accesul și frontul stradal – se analizează tipul și calitatea accesului, caracteristicile drumului și, în măsura în care informația este disponibilă și relevantă, frontul la stradă.

Utilitățile – sunt analizate existența și disponibilitatea rețelelor de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

Caracteristicile fizice – forma, topografia și alte caracteristici ale terenului care pot influența utilizarea proprietății.

Situația de ocupare a terenului – se analizează în mod distinct diferența dintre terenurile comparabile libere și proprietatea subiect, care este parțial ocupată de construcții aparținând unor terți.

Pentru elementele considerate echivalente nu se vor aplica ajustări.

3.3.5. Principiul aplicării ajustărilor

În cadrul metodei comparației directe, ajustările se aplică **proprietăților comparabile**, astfel încât acestea să fie aduse, din punct de vedere al caracteristicilor relevante, cât mai aproape de proprietatea subiect.

O proprietate comparabilă care prezintă o caracteristică **superioară** proprietății evaluate va necesita o ajustare negativă, iar o proprietate cu o caracteristică **inferioară** va necesita o ajustare pozitivă.

Mărimea fiecărei ajustări va fi stabilită în funcție de informațiile disponibile pe piață și de influența estimată a diferenței respective asupra comportamentului participanților la piață. Ajustările vor fi fundamentate individual, evitând aplicarea mecanică a unor procente standardizate.

3.3.6. Aplicarea metodei

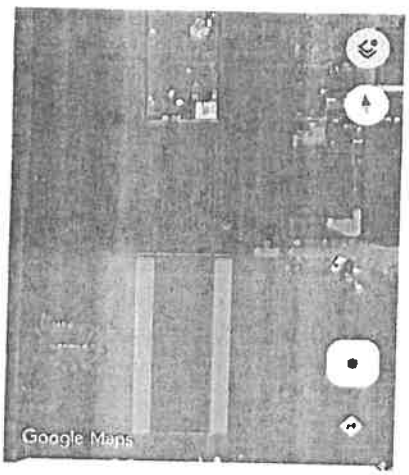
Pentru aplicarea efectivă a metodei comparației directe vor fi selectate dintre informațiile de piață identificate acele proprietăți care prezintă cel mai ridicat grad de comparabilitate cu terenul evaluat.

Prețurile unitare ale acestora vor fi ajustate succesiv pentru diferențele considerate relevante, rezultând pentru fiecare comparabilă un **preț unitar ajustat, exprimat în euro/mp.**

Indicația asupra valorii terenului va fi stabilită prin analiza intervalului rezultat după ajustarea comparabilelor, acordând o credibilitate mai mare proprietăților care prezintă cele mai mici diferențe față de subiect, cele mai puține ajustări semnificative și cele mai credibile informații de piață.

Valoarea totală a dreptului de proprietate asupra terenului va rezulta prin aplicarea valorii unitare selectate asupra suprafeței măsurate de:**779 mp.**

Comparabile teren
Comparabila 1



PRIVAT

Aurelian
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 13 septembrie 2026

Trimite mesaj

Sună vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Orastie
Hunedoara

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitate de la vânzător privind nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor

Chat | Contul tău | Adaugă anunț nou

28 587 €

Negociabil
Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică | Suprafata utila: 733 mp | Extravilan / intravilan: intravilan

Publicitate

Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte

Publicitate

Advertisement

DESCRIERE

Vând teren intravilan în cartier nou
(în spate la fostul Sews Orăștie)

Suprafață teren 733mp

Front stradal 17,5ml
Lungime 42ml

Strada este noua (doar pietruită)

Utilități: Apă, canalizare, curent electric (utilitățile nu sunt pe teren, sunt pe stradă)

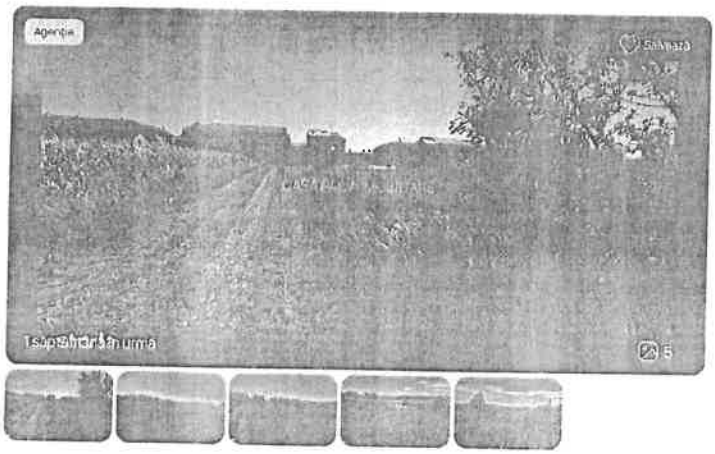
Preț 39€/ mp negociabil

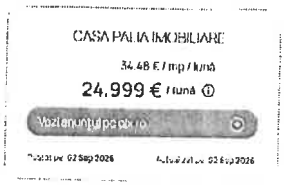
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-733mp-IDkHgAW.html?search_reason=search%7Corganic

Comparabila 2

Teren constructie casa - 35 EURO / mp

Orăștie, Județul Hunedoara





Suprafata teren:
725 mp

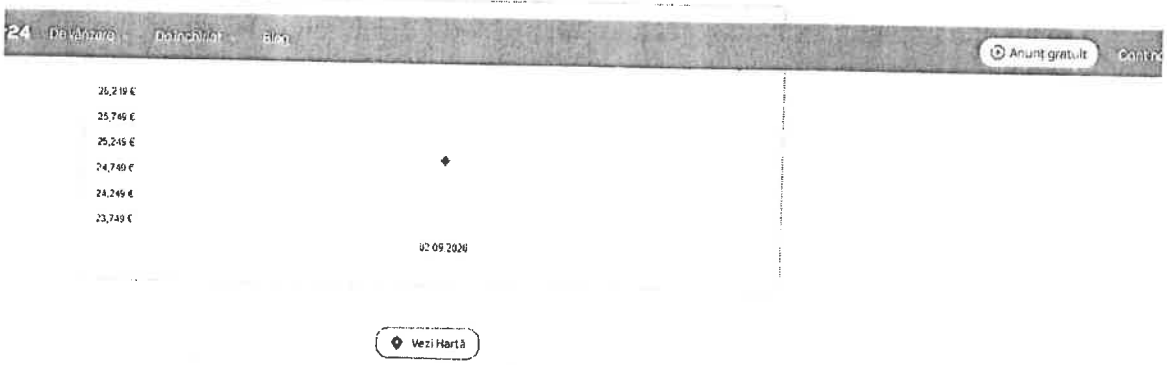
Descriere spațiu comercial

Raportează anunț

Se vinde urgent la doar 35 EURO / mp, o parcela de teren intravilan, pe str. Prizazului Amplasarea si configuratia terenului il face ideal pentru constructie casei visate Suprafata totala teren - 725 mpFront strada - 29 mlToate utilitatile se afla la o distanta de aproximativ 60 m de proprietate.

ID anunț: 2248059

Actualizat în: 02 Septembrie 2026

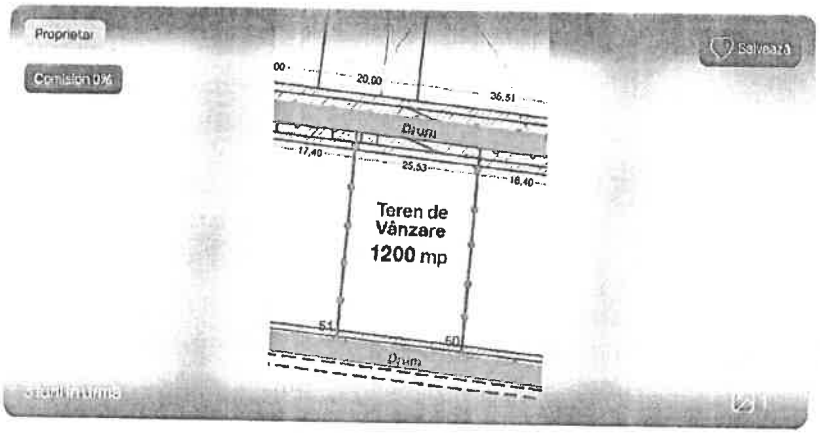


https://www.imoradar24.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-orastie-central-725mp-2248059

Comparabila 3

Teren intravilan Orastie

Orăștie, Județul Hunedoara



Alexandra Dobrescu

30 € / mp

36.000 €

Rate de la 768 RON/lună simulează credit

Vezi anunțul pe publi24.ro

Postat pe: 01 Jun 2026 Actualizat pe: 12 Aug 2026

Trimite linkul unui prieten pe:

Suprafață teren

1.200 mp

Descriere teren

Raportează anunț

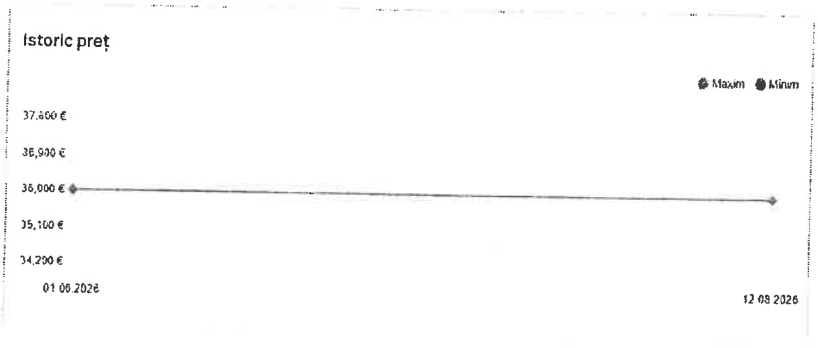
Vand teren intravilan Ora?tie, zona Baltu?e Suprafa?a: 1200 mp PUZ aprobat Acces la drum pe doua par?i (fa?a ?i spate) Zona buna, in plina dezvoltare Lini?te, ideal pentru locuin?a Aproape de parc ?i stadion Teren cu amplasare foarte buna, acces facil ?i poten?ial ridicat. ID anun? : 1767377998

De vânzare De închiriat Blog Anunț gratuit Cont

ID anunț: 1698279 Actualizat în: 12 August 2026

Suprafață teren 1.200 mp

Istoric preț



Vezi Hartă

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-orastie-central-1200mp-1698279

GRILA COMPARAȚIILOR DIRECTE – TEREN INTRAVILAN CF 60778 Orastie

Subiect: teren în suprafață de 779 mp, Orastie,str.G.Cosbuc, nr.7 – data evaluării 22.09.2026

Data evaluării	22.09.2026	**Suprafața subiectului**	779 mp
Obiectul evaluării	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului		
Unitate de comparație	euro/mp, fără TVA		

Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitară inițială a reperului (euro/mp)		39.00	34.48	30.00
Data informației		septembrie 2026	iunie 2026	Aug-26
Tipul informației		ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare
Corecție – tipul informației (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Corecție - tipul informației (euro/mp)		*-3.90*	*-3.45*	*-3.00*
Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
Corecție – dreptul de proprietate transmis (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – dreptul de proprietate transmis (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Condiții de finanțare	Plată integrală, într-o singură tranșă	Plată integrală, în condiții normale de piață	Plată integrală, în condiții normale de piață	Plată integrală, în condiții normale de piață
Corecție – condiții de finanțare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – condiții de finanțare (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Condițiile pieței	Piața în data evaluării – 16.09.2026	septembrie 2026	septembrie 2026	august 2026
Corecție – condițiile pieței (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – condițiile pieței (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Localizare	Orastie, str.G.Cosbuc	Orastie, spate SEWS	Orastie, str.Pricazului	Orastie-zona Baltute
Corecție – localizare (%)		10.0%	10.0%	5.0%
Corecție – localizare (euro/mp)		*3.90*	*3.45*	*1.50*
Suprafață (mp)	779.00	733	725	1200
Corecție – suprafață (%)		0.0%	0.0%	1.0%
Corecție – suprafață (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.30*
Utilizare actuală(CMBU)	Curte si teren aferent constructii	teren liber	teren liber	teren liber
Corecție – utilizare/CMBU (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – utilizare/CMBU (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Regim juridic – încadrare intravilan/extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecție – regim juridic (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – regim juridic (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Zonare și reglementări urbanistice	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție – regim economic (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – regim economic (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Situația de ocupare / posibilitatea de utilizare	Parțial ocupat de construcții aparținând terților	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie-utilitate functionala(%)		-35.00%	-35.00%	35%
Corectie-configuratie/utilitate(euro/mp)		*13.65*	*12.07*	*10.50*
Acces	Acces urban asfalt	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat
Corecție – acces (%)		2.0%	2.0%	0 0%
Corecție - acces (euro/mp)		*0.78*	*0.69*	*0.00*
Utilități	toate utilitatile	in apropiere	in apropiere	pe teren
Corecție – utilități (%)		3.0%	3.0%	0.0%
Corecție – utilități (euro/mp)		*1.17*	*1.03*	*0.00*
Ajustare netă (%)		-30.0%	-30.0%	-39.0%
Ajustare netă (euro/mp)		-11.70	-10.34	-11.70
Ajustare brută procentuală (%)		50.0%	50.0%	41.0%
Total corecții valorice absolute (euro/mp)		23.40	20.69	15.30
Număr corecții		5	5	4
VALOARE UNITARĂ AJUSTATĂ (euro/mp)		27.30	24.14	18.30
VALOAREA ALEASA				x
VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (fără TVA)			€ *14,255.70*	*75,055 lei*
Curs BNR lei/euro	5.2649			

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026

Fundamentarea ajustărilor aplicate

În cadrul metodei comparației directe, proprietățile comparabile au fost analizate prin raportare la proprietatea evaluată, ajustările fiind aplicate prețurilor unitare ale comparabilelor pentru diferențele considerate relevante din perspectiva comportamentului participanților pe piață. Proprietățile comparabile care prezintă caracteristici superioare subiectului au fost ajustate negativ, iar cele care prezintă caracteristici inferioare au fost ajustate pozitiv. Pentru elementele considerate echivalente nu au fost aplicate ajustări.

Tipul informației – ajustare de –10%. Cele trei proprietăți comparabile reprezintă oferte de vânzare, iar valorile analizate sunt prețuri solicitate de ofertanți și nu prețuri confirmate prin tranzacții încheiate. Prețurile de ofertă includ în mod obișnuit o marjă de negociere, nivelul realizabil într-o tranzacție putând fi inferior prețului solicitat. În lipsa unor informații certe privind prețurile finale de tranzacționare pentru proprietățile analizate, s-a aplicat tuturor comparabilelor o ajustare negativă de **10%**, apreciată de evaluator ca rezonabilă pentru reflectarea diferenței dintre prețul solicitat și nivelul probabil de tranzacționare. Procentul reprezintă o estimare profesională și nu o marjă de negociere declarată expres de ofertanți.

Dreptul de proprietate transmis – fără ajustare. Atât proprietatea evaluată, cât și comparabilele au fost analizate din perspectiva transmiterii dreptului deplin de proprietate asupra terenului. Din extrasul de carte funciară rezultă că asupra terenului subiect nu sunt înscrise sarcini. Particularitatea existenței construcțiilor aparținând unor terți nu a fost tratată ca o diminuare a dreptului transmis și este analizată distinct, prin elementul de comparație referitor la situația de ocupare și posibilitatea efectivă de utilizare. În consecință, nu s-au aplicat ajustări pentru drepturile transmise.

Condițiile de finanțare – fără ajustare. Evaluarea are la bază premisa unei plăți integrale, în condiții normale de piață. Pentru comparabile nu au fost identificate condiții speciale de finanțare, termene atipice sau alte avantaje financiare care să influențeze prețul. Nu s-au aplicat ajustări.

Condițiile pieței – fără ajustare. Informațiile utilizate sunt apropiate temporal de data evaluării, 22.09.2026. Pentru perioada analizată nu au fost identificate modificări ale pieței locale suficient de importante pentru a justifica o ajustare separată pentru evoluția în timp. În consecință, ajustarea aplicată este 0%.

Localizarea – ajustări de +10%, +10% și +5%. Proprietatea evaluată este situată pe str. George Coșbuc, într-o zonă median-centrală a municipiului Orăștie, caracterizată prin accesibilitate urbană bună, infrastructură tehnico-edilitară și proximitate față de funcțiuni rezidențiale, administrative și de servicii. Comparabila 1, amplasată în zona din spatele fostului SEWS, și Comparabila 2, situată în zona străzii Pricazului, au fost apreciate ca având amplasamente inferioare subiectului din perspectiva poziției în cadrul municipiului și atractivității generale, fiind aplicată o ajustare pozitivă de **10%**. Comparabila 3, amplasată în zona Băltuțe, prezintă de asemenea o localizare inferioară subiectului, diferența fiind apreciată ca mai redusă, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare pozitivă de **5%**. Procentele au fost stabilite prin analiza relativă a microamplasamentelor și raționamentul profesional al evaluatorului.

Suprafața – 0%, 0% și +1%. Proprietatea evaluată are suprafața de 779 mp. Comparabilele 1 și 2, cu suprafețe de 733 mp și 725 mp, se încadrează într-un interval foarte apropiat de subiect, diferențele nefiind apreciate ca având o influență cuantificabilă asupra prețului unitar; nu s-au aplicat ajustări. Comparabila 3 are suprafața de 1.200 mp, mai mare decât cea a subiectului. În condiții similare, parcelele de dimensiuni mai mari pot prezenta un preț unitar ușor inferior, ca efect al valorii totale mai mari și al segmentului mai redus de cumpărători. Pentru aducerea acesteia la caracteristicile subiectului s-a aplicat o ajustare pozitivă prudentă de **1%**.

Utilizarea/CMBU, regimul juridic și regimul urbanistic – fără ajustare. Proprietatea evaluată și comparabilele sunt terenuri intravilane situate în zone cu funcțiuni urbane compatibile. Nu au fost identificate diferențe care să necesite o ajustare separată pentru încadrarea intravilană sau pentru funcțiunea urbanistică de bază. Situația particulară a construcțiilor aparținând terților este tratată separat, pentru evitarea unei duble ajustări a aceleiași caracteristici.

Situația de ocupare / posibilitatea efectivă de utilizare – ajustare de –35%. Acest element reprezintă diferența cea mai importantă dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile. Comparabilele sunt terenuri libere, pentru care dobândirea dreptului de proprietate permite cumpărătorului exercitarea imediată și independentă a posibilităților normale de utilizare a întregii suprafețe. În cazul proprietății evaluate, o parte din teren este ocupată de construcții aparținând unor persoane diferite de proprietarul terenului. Construcțiile nu fac obiectul evaluării, iar achiziționarea terenului nu determină și dobândirea acestora.

Existența construcțiilor terților limitează semnificativ flexibilitatea de utilizare a terenului și determină o restrângere substanțială a pieței potențiale. Interesul economic pentru achiziționarea proprietății este apreciat ca fiind concentrat în principal în zona proprietarilor construcțiilor existente, fără ca posibilitatea achiziției de către un terț să poată fi exclusă. Pentru un cumpărător din exterior, terenul prezintă însă o utilitate și o vandabilitate sensibil inferioare unui teren liber, deoarece acesta dobândește terenul în situația fizică existentă, fără construcțiile edificate și fără posibilitatea utilizării independente și imediate a întregii suprafețe.

Piața proprietății este astfel **semnificativ mai restrânsă, dar nu complet închisă**, motiv pentru care influența acestei caracteristici trebuie să fie importantă, fără a echivala însă cu lipsa totală de vandabilitate. În absența unor tranzacții sau oferte direct comparabile care să permită extragerea acestei ajustări printr-o analiză de perechi, procentul de **–35%** a fost stabilit prin raționamentul profesional al evaluatorului, având în vedere simultan diminuarea flexibilității de utilizare, restrângerea substanțială a segmentului de cumpărători și caracterul particular al proprietății.

Ajustarea de –35% nu reprezintă valoarea construcțiilor existente, nu reprezintă o deducere a suprafeței ocupate de acestea și nu este o corecție pentru o sarcină tabulară. Ea reflectă exclusiv diferența de utilitate, flexibilitate și vandabilitate dintre proprietatea subiect, în situația existentă la data evaluării, și terenurile libere utilizate drept comparabile.

Accesul – +2%, +2% și 0%. Proprietatea evaluată beneficiază de acces direct la str. George Coșbuc, drum urban asfaltat. Pentru Comparabilele 1 și 2, accesul a fost apreciat ca inferior celui al subiectului, fiind aplicată o ajustare pozitivă de **2%**, în măsura în care caracteristicile respective au fost verificate de evaluator. Comparabila 3 prezintă un acces apreciat ca echivalent subiectului, nefiind aplicată ajustare.

Utilitățile – +3%, +3% și 0%. Proprietatea subiect beneficiază de principalele rețele urbane – energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale. Pentru Comparabilele 1 și 2, disponibilitatea utilităților este inferioară subiectului, acestea fiind menționate ca disponibile în apropiere, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare pozitivă de **3%**. Comparabila 3 a fost considerată echivalentă subiectului din acest punct de vedere și nu a fost ajustată, cu condiția ca disponibilitatea utilităților la proprietate să fie confirmată de informațiile verificate de evaluator.

În urma aplicării ajustărilor au rezultat valori unitare de **27,30 €/mp pentru Comparabila 1, 24,14 €/mp pentru Comparabila 2 și 18,30 €/mp pentru Comparabila 3**. Diferența relativ mare dintre indicațiile ajustate reflectă atât eterogenitatea pieței locale, cât mai ales caracterul atipic al proprietății evaluate și lipsa unor terenuri disponibile pe piață care să reproducă situația de ocupare cu construcții aparținând terților.

4. Reconcilierea rezultatelor

În cadrul prezentei evaluări a fost aplicată abordarea prin piață, prin metoda comparației directe, aceasta fiind considerată metoda adecvată naturii proprietății și informațiilor disponibile pe piața specifică.

În urma aplicării ajustărilor asupra celor trei proprietăți comparabile au rezultat indicații unitare de **27,30 €/mp, 24,14 €/mp și 18,30 €/mp**. Intervalul relativ larg al valorilor ajustate evidențiază gradul de eterogenitate al informațiilor disponibile și, în special, caracterul atipic al proprietății evaluate.

Toate cele trei comparabile sunt reprezentate de terenuri libere, în timp ce proprietatea subiect este parțial ocupată de construcții aparținând unor terți. Această caracteristică a impus aplicarea unei ajustări semnificative, comună tuturor comparabilelor, pentru restrângerea posibilităților efective de utilizare și a segmentului potențial de cumpărători. Din acest motiv, nivelul relativ ridicat al ajustărilor brute nu rezultă exclusiv dintr-o selecție insuficientă a proprietăților comparabile, ci este determinat în mare măsură de particularitatea proprietății subiect, pentru care nu au fost identificate pe piața locală proprietăți cu o situație factuală identică.

Comparabilele 1 și 2 prezintă suprafețe foarte apropiate de cea a subiectului, dar necesită ajustări suplimentare pentru localizare, acces și utilități. Comparabila 3 prezintă o suprafață mai mare, de 1.200 mp, însă beneficiază de caracteristici mai apropiate de subiect în ceea ce privește accesul și echiparea edilitară și necesită **cel mai redus număr de ajustări – patru – precum și cea mai redusă ajustare brută dintre comparabilele analizate, respectiv 51%**, față de 60% pentru Comparabilele 1 și 2.

În procesul de reconciliere nu s-a utilizat o medie aritmetică a indicațiilor ajustate, întrucât proprietățile comparabile nu prezintă același grad de relevanță. Selecția concluziei asupra valorii a avut în vedere simultan caracteristicile fizice și de amplasament, calitatea informațiilor disponibile, numărul și amploarea ajustărilor și gradul de substituibilitate față de proprietatea evaluată.

În aceste condiții, **Comparabilei 3 i-a fost acordată credibilitatea principală**, valoarea unitară de **18,30 €/mp** fiind considerată cea mai bine susținută dintre indicațiile rezultate din analiza comparativă. Selectarea acesteia nu elimină incertitudinea inerentă evaluării, determinată de lipsa unor tranzacții sau oferte cu terenuri având aceeași situație de ocupare ca subiectul; concluzia reprezintă opinia evaluatorului asupra valorii de piață în baza informațiilor disponibile la data evaluării.

Pentru suprafața măsurată de **779 mp**, rezultă:

779 mp × 18,30 €/mp = 14.255,70 euro

La cursul valutar de **5,2649 lei/euro:14.255,70 euro × 5,2649 lei/euro = 75.055 lei**

Rezultă astfel o valoare de piață calculată, fără TVA, de:**14.255,70 euro**, respectiv **75.055 lei**.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

5.ANEXE

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

ANCPI

Nr. cerere	21016
Ziua	04
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100215545448

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60778 Orastie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:3008

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Orastie, Loc. Orastie, Str GEORGE COSBUC, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 1176 Top: 608/1	Din acte: 743 Masurata: 779	Constructia C1 inscrisa in CF 60778-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 60778-C2; constructia C1 in CF 60778-C1constructia C2 in CF 60778-C2

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7195 / 31/10/2008		
Hotarare nr. 47, din 19/03/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Orastie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ORAŞTIE, PROPRIETATE PRIVATA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3008)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1176 Top: 608/1	Din acte: 743 Masurata: 779	constructia C1 in CF 60778-C1constructia C2 in CF 60778-C2

* 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	curti constructii	DA	Din acte: 743 Masurata: 779	-	-	608/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A3.1	CAD: 1176, Top: 608/1	constructii de locuinte	-	Cu acte în CF propriu	casa apartamentata
*A1.2	CAD: 1176` Top: 608/1	constructii de locuinte	99	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:99 mp; Constructie-C2-locuinta=99 mp Sc

** Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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,
04/09/2026, 12:08

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. 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

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR