

Nr. 29 / 15.15.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind opinarea valorii de piață a proprietății imobiliare:
teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în CF nr. 109867,
în suprafață de 430 mp

Solicitant Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

Beneficiar Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

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



Decembrie 2025

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

Confidențial

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie : Terenul intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în CF nr. 109867, în suprafață de 430 mp.

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

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

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

49.143 lei, respectiv 9.654 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0904 lei / Euro la data de 13.12.2025)

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului imobil la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

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



S.C. Lubtronik Proind SRL
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Autorizație nr. 0868



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

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

2. Prezentarea datelor

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

3. Analiza pieței imobiliare

4. Evaluare

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

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Teren intravilan situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, înscris în CF nr. 109867, în suprafață de 430 mp

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip teren intravilan

PROPRIETAR : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

ADRESA PROPRIETĂȚII : Comuna Gura Râului, str. Principală, nr. 146, jud. Sibiu

CLIENT: Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

UTILIZATORUL RAPORTULUI : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

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

DATA INSPECȚIEI: 12.12.2025

DATA EVALUĂRII: 13.12.2025

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

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

REZULTATUL EVALUĂRII:

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

49.143 lei, respectiv 9.654 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0904 lei / Euro la data de 13.12.2025)

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



S.C. Lubtronik Proind SRL
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Autorizație nr. 0868



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

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

Precizez că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 12.12.2025, în prezența reprezentanților beneficiarului, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altei persoane.

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

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

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

Evaluator autorizat EPI, EBM

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

Bardan Liliana

Nr. Legitimatie 16941



1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul lucrării : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

Utilizatorul lucrării : Comuna Gura Râului, jud. Sibiu, CUI: 4240960

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

1.4. Identificarea activului :

Terenul intravilan este situat în comuna Gura Râului, jud. Sibiu, pe str. Principală, nr. 146 și este înscris în CF nr. 109867, a localității Gura Râului; are suprafața de 430 mp.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

- „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care nu este considerat a fi rezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât

este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun *preț* accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel *preț*. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

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

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

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

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

1.6. Data evaluării

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

Evaluarea a fost realizată la data de **13.12.2025**, la un curs de **5,0904 lei/Euro**.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția bunului imobil
- documente ale bunului evaluat : Extras de Carte Funciară nr. 109867

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

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în

mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate expres pe parcursul raportului de evaluare și a căror impact este scris expres ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate mai jos nu este valabilă, atunci valoarea estimată nu mai este validată.

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

Ipoteze speciale semnificative

- Valoarea se referă la terenul evaluat, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren, în ipoteza specială că aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspecției și până la data evaluării.
- Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.
- Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.
- Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale

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

- Pe teren sunt edificate 2 construcții particulare aflate în proprietatea soților Conțiu Maria și Conțiu Ilie Constantin înscrise în CF 109867-C1 și CF 109867-C2.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2025.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul intravilan este în proprietatea Comunei Gura Râului, jud. Sibiu. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 109867 a Comunei Gura Râului.

Pe teren sunt edificate două construcții aflate în proprietatea unor persoane private, înscrise în CF 109867, având numerele cadastrale:

109867-C1 Locuință, Sc = 62 mp

109867-C2 Grajd și șură, Sc = 52 mp.

Asupra construcțiilor sunt impuse sarcini: întabulare, drept de uzufruct viager, cota actuală 3/16, în baza Actului notarial nr. 12407 din 11.08.2021 emis de NP Popa-Lupas George (Contract de întreținere).

2.2. Date despre zonă, municipiu, vecinătăți și amplasare

Localitatea Gura Râului este situată la altitudinea medie de 525 m, în partea de SV a județului Sibiu, la poalele Munților Cindrel. Satul este de tip compact, cu vatra amplasată pe valea râului Cibin, la gura de ieșire a acestuia dintre munți.

La doar 17 km de Sibiu, Gura Râului, străveche așezare românească, este situată pe Valea Cibinului, la poalele Munților Cindrel, în inima cunoscutului ținut al Mărginimii Sibiului, la o altitudine de aproximativ 600m.

Gura Râului este locul ideal de plecare în drumeții, ture cu bicicleta sau excursii în munți, vizitarea satelor din Mărginimea Sibiului precum și a cetăților-biserici săsești din Cristian, Gârbova sau Slimnic.

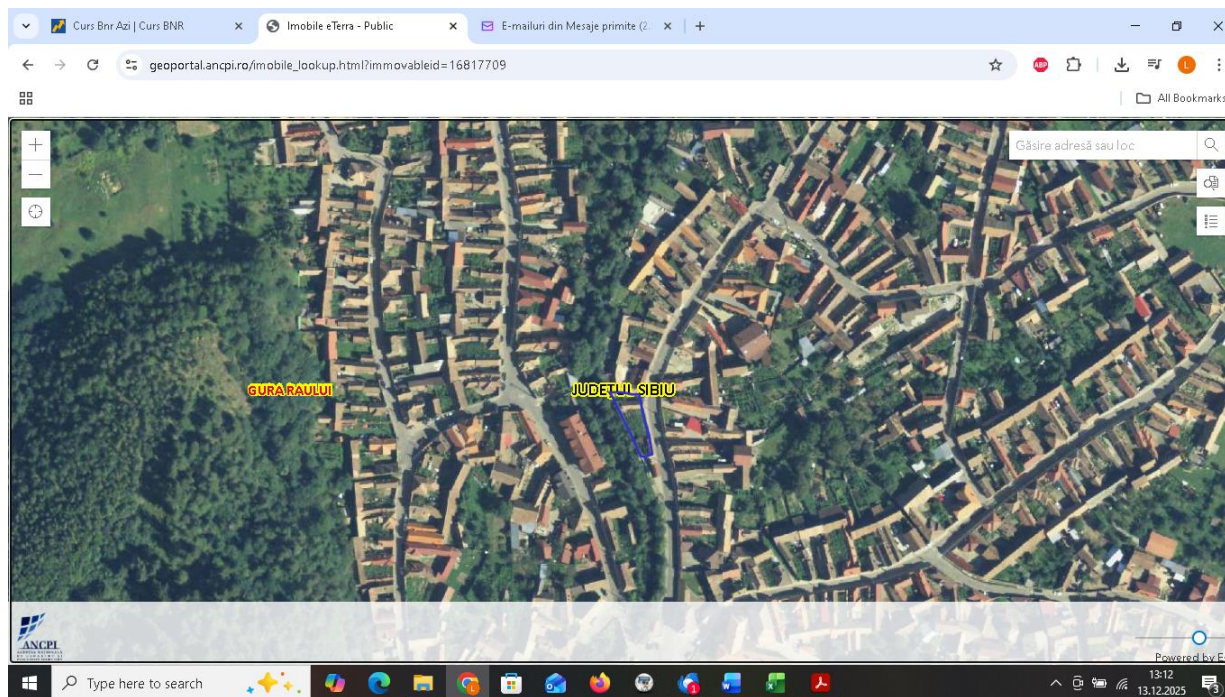
Teritoriul comunei Gura Râului se bucură de existența câtorva lacuri a căror frumusețe și importanță economică vin în completarea locurilor pitorești ale așezării.

Lacul de acumulare Gura Râului s-a format în urma construirii barajului finalizat în anul 1981. Barajul are înălțimea de 72 m și este situat la altitudinea de 550 m.

2.3. Informații despre amplasament

Terenul evaluat se află în intravilanul comunei Gura Râului, jud. Sibiu, pe str. Principală, nr. 146.

Utilitățile zonei : apă, curent electric, canalizare.



Utilizarea aplicației se regăsește prin accesarea link-ului <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.4. Descrierea proprietății

Terenul este plan, are formă poligonală și este împrejmuit.

FS = 42 m

Categoria de folosință: curți-construcții

Utilități: apă, canalizare, curent electric

Acces: Str. Principală, drum asfaltat.

Pe teren sunt edificate construcții particulare aflate în proprietatea soților Conțiu Maria și Conțiu Ilie-C-tin:

- Casă de locuit; Sc = 62 mp; înscrisă în CF 109867, Nr. cadastral: 109867-C1
- Construcție anexă grajd și șură, Sc = 52 mp; înscrisă în CF 109867, Nr. cadastral: 109867-C2

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

În zona analizată terenurile situate în intravilan se tranzacționează cu valori cuprinse între 26 și 85 euro/mp, în funcție de suprafață, localizarea în cadrul localității și utilitățile de care dispun.

3. Analiza pieței imobiliare

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

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică în felul ei, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, întrucât numărul de vânzători și cumpărători care interacționează este relativ mic iar

proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare ; acestea fac ca ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi accesat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

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

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

Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, situat în Comuna Gura Râului, într-o zonă cu locuințe individuale.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale.

Analiza cererii

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

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

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

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței

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

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, etc. Prețurile terenurilor au crescut, în zonă cotațiile fiind între 50 - 90 euro/mp, mai ridicate pentru terenuri cu suprafețe mai mici, sau situate în zone mai bine cotate pe piață.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 precizează că “CMBU este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ” (SEV 100 Cadrul general).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

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

4.2. Etapele de evaluare

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

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

4.3. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a folosit metoda comparațiilor de piață recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

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

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

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

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

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

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit oferte de vânzare pentru proprietăți situate în intravilanul comunei Gura Râului și împrejurimi, conform Anexei nr. 2:

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-gura-raului-marajdie1419-mp2-IDFp8r> - 47 euro/mp

Comparabila B – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-construibil-zona-noua-de-case-IDCdJ9> - 85 euro/mp

Comparabila C – <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-loc-de-casa-1096-mp-IDuNos> - 80 euro/mp

Comparabila D – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2000mp-in-orlat-la-iesire-catre-poplaca-IDEN6p> - 27 euro/mp

Comparabila E – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1800mp-in-poplaca-IDF9q5> - 70 euro/mp

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație				
			A	B	C	D	E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	depline	depline	depline	depline	depline
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
5	Condițiile pietei:	curente	curente	curente	curente	curente	curente
6	Localizare:	Gura Râului, CF 109867, str.Principală, nr. 146	Gura Râului, zona Mărăjdie	Cristian	Cristian	Orlat, ieșirea spre Poplaca	Poplaca
7	Caracteristici fizice						
	Suprafața (mp):	430	1419	500	1096	2000	1800
	Forma, raport front/ adancime:	polygonala	polygonala	polygonala	polygonala	polygonala	polygonala
	Front stradal - aprox.:	42	26	15 m	12	16	17
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	bate	la stradă	la strada	la strada	la strada	in zonă
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Pret total (EURO)		66.693	42.500	87.900	53.000	72.000
	Pret / mp (EURO)		47,00	85,00	80,20	26,50	40,00

În urma aplicării grilei de calcul din Anexa 1, s-a estimat prețul unitar al terenului 114,30 euro/mp, respectiv 22,45 euro/mp, obținându-se valoarea totală a terenului:

49.143 lei, respectiv 9.654 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0904 lei / Euro la data de 13.12.2025)

Evaluator autorizat EPI, EBM

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

Bardan Liliana

Nr. Legitimăție 16941



5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

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

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

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

Efectele riscurilor resimțite pe piață sunt:

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

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

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

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

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

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

49.143 lei, respectiv 9.654 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.

(la cursul de 5,0904 lei / Euro la data de 13.12.2025)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost exprimată ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valoarea propusă este în concordanță cu caracteristicile proprietății imobiliare supusă evaluării cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

6. Anexe

Anexa 1 – Grilă estimare valoare de piață a terenului

Anexa 2 – Oferte comparabile

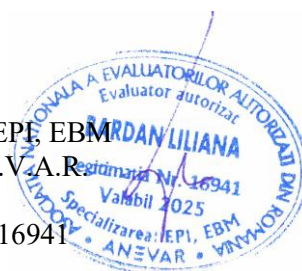
Anexa 3 – Extras de Carte Funciară nr. 109867

Fotografii

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

Bardan Liliana

Nr. Legitimăție 16941



Anexa nr. 1

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Gura Răului, CF 109867, str.Principală, nr. 146	Gura Răului, zona Mărăjdie	Cristian	Cristian	Orlat, iesirea spre Poplaca	Poplaca
	data	curente	curente	curente	curente	curente	curente
	Suprafață [mp]	430	1419	500	1096	2000	1800
	PREȚ VÂNZARE EUR		66.693	42.500	87.900	53.000	72.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 47,00	€ 85,00	€ 80,20	€ 26,50	€ 40,00
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4,70	-8,50	-8,02	-2,65	-4,00
	Pret de vanzare corectat		42,30	76,50	72,18	23,85	36,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline	depline	depline
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 42,30	€ 76,50	€ 72,18	€ 23,85	€ 36,00
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	teren construit	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustarea unitara sau procentuala		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 21,15	-€ 38,25	-€ 36,09	-€ 11,93	-€ 18,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21,15	€ 38,25	€ 36,09	€ 11,93	€ 18,00
3	CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21,15	€ 38,25	€ 36,09	€ 11,93	€ 18,00
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21,15	€ 38,25	€ 36,09	€ 11,93	€ 18,00
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	curente	curente	curente	curente	curente	curente
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21,15	€ 38,25	€ 36,09	€ 11,93	€ 18,00
6	LOCALIZARE						
	Localizare	Gura Răului, CF 109867, str.Principală, nr. 146	Gura Răului, zona Mărăjdie	Cristian	Cristian	Orlat, iesirea spre Poplaca	Poplaca
	Ajustarea unitara sau procentuala		1%	-10%	-10%	-5%	2%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0,21	-€ 3,83	-€ 3,61	-€ 0,60	€ 0,36
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21,36	€ 34,43	€ 32,48	€ 11,33	€ 18,36
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune) si forma	430 mp ; poligonala	1419 mp ; poligonala	500 mp ; poligonala	1096 mp ; poligonala	2000 mp ; poligonala	1800 mp ; poligonala
	Ajustarea unitara sau procentuala		3%	0%	2%	5%	4%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,64	€ 0,00	€ 0,65	€ 0,57	€ 0,73
b	Front stradal - deschidere la strada	42	26	15 m	12	16	17
	Ajustarea unitara sau procentuala		2%	2%	2%	2%	2%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0,43	€ 0,69	€ 0,65	€ 0,23	€ 0,37
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,43	€ 35,11	€ 33,78	€ 12,12	€ 19,46

8	UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate	la stradă	la strada	la strada	la strada	in zonă
	Ajustare unitara pentru utilități disponibile		€ 0,02	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,02
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,45	€ 35,13	€ 33,80	€ 12,14	€ 19,48
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinația legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22,45	€ 35,13	€ 33,80	€ 12,14	€ 19,48
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit	teren construit
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 22,45	€ 35,13	€ 33,80	€ 12,14	€ 19,48
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 22,45	€ 35,13	€ 33,80	€ 12,14	€ 19,48
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 24,55	-€ 49,87	-€ 46,40	-€ 14,36	-€ 20,52
		(procentual)	-58%	-65%	-64%	-60%	-57%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 27,15	€ 51,28	€ 49,04	€ 15,98	€ 23,48
		(procentual)	64,2%	67,0%	67,9%	67,0%	65,2%
	Suprafața - mp	430					
	Opinie / mp (teren liber)	€ 22,45					
	Valoare estimată _EURO (teren liber)	€ 9.654					
	Valoare estimată _RON (teren liber)	49.143					
	Curs Ron / 1 Eur - 13.12.2025	5,0904					

Tip comparabila	Au fost ajustate negativ toate comparabilele pentru ca sunt oferte; nivelul ajustarii a fost stabilit in urma discutiilor cu vanzatorii de astfel de terenuri;
Restricții legale	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece pe terenul analizat sunt edificate construcții particulare; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustari
Localizare	Au fost ajustate negativ pozitiv comparabilele A și E și negativ comparabilele B, C și D, pentru ca sunt amplasate in zone mai bine/mai slab cotate pe piață decat terenul analizat.
Suprafața	Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, C, D și E, pentru ca este cunoscut faptul ca pretul pe mp de teren variaza invers proportional cu suprafata; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;
Caracteristici fizice - front la strada	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, deoarece au deschiderea la stradă inferioară față de terenul analizat; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;
Utilități	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece nu dispun de utilități fata de terenul analizat; nivelul ajustarilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;
Zonarea	Nu s-au aplicat ajustari
CMBU	Nu s-au aplicat ajustari

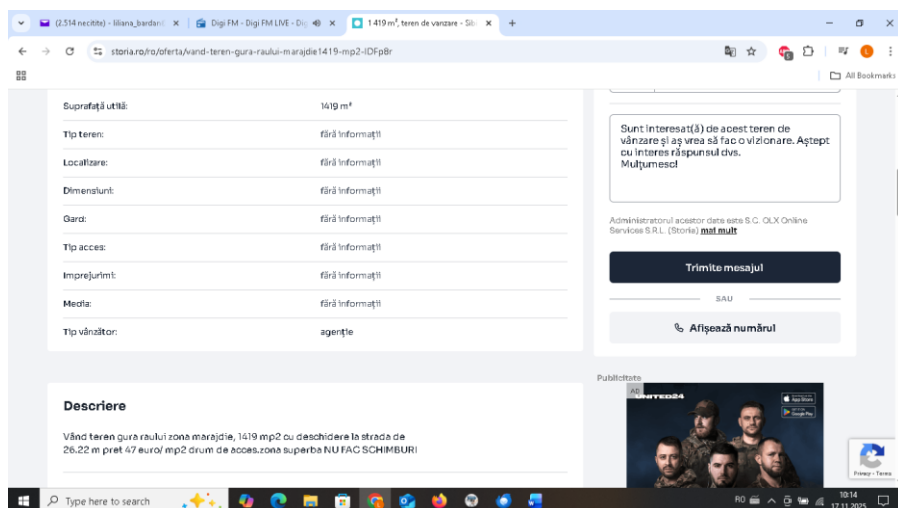
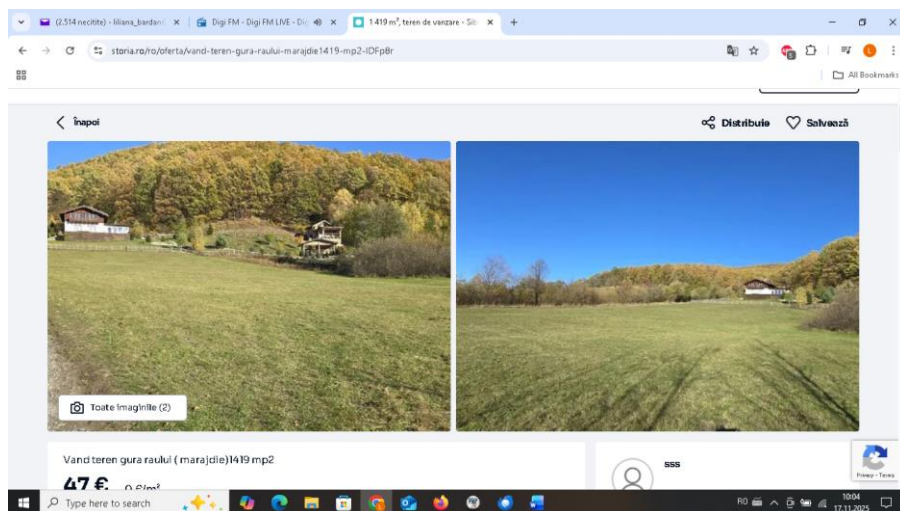
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana
Nr. Legitimatie 16941

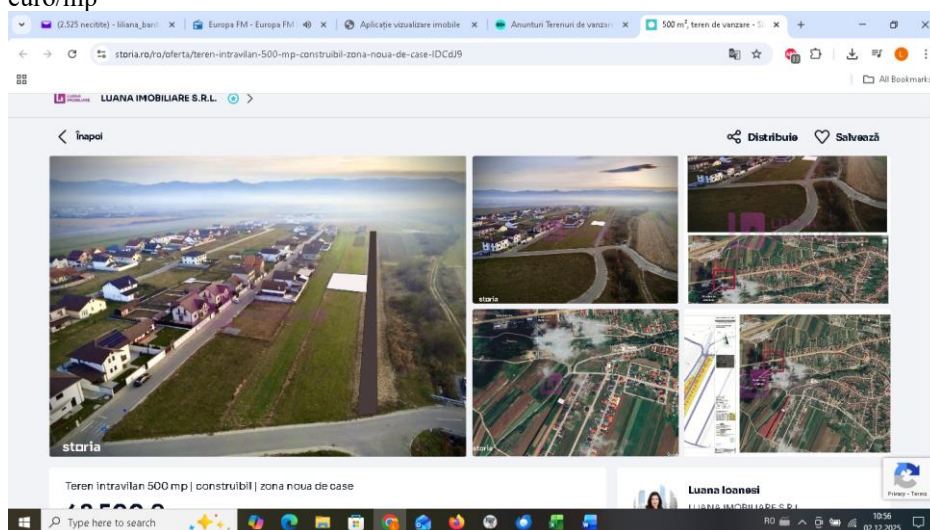


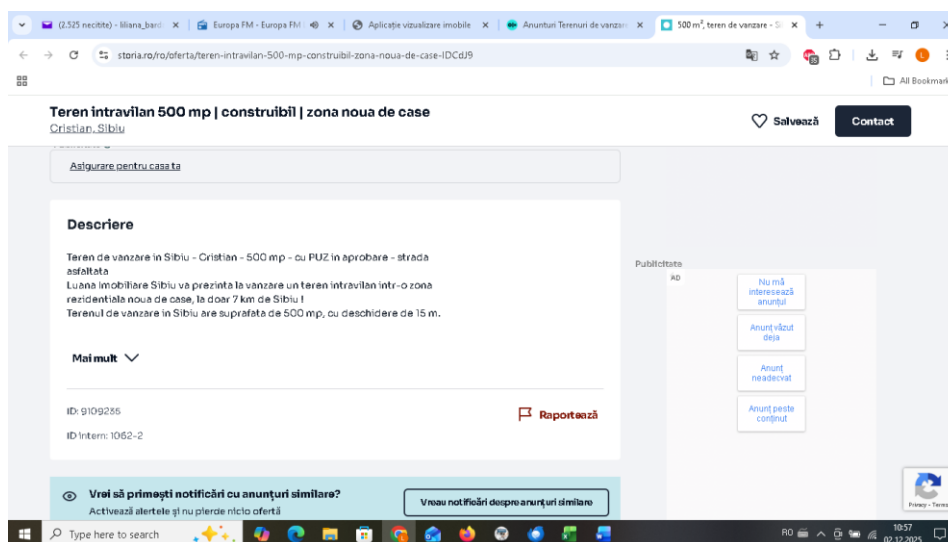
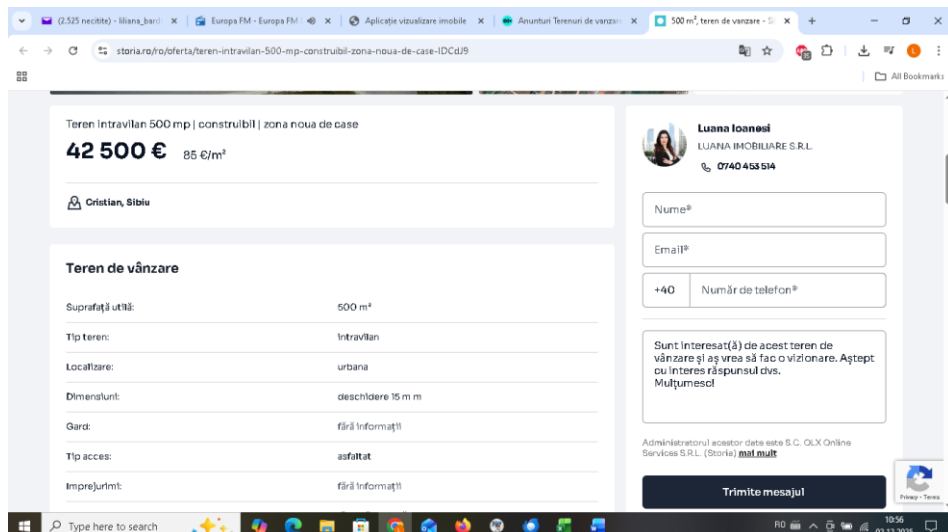
Oferte teren intravilan

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-gura-raului-marajdie1419-mp2-IDFp8r> - 47 euro/mp

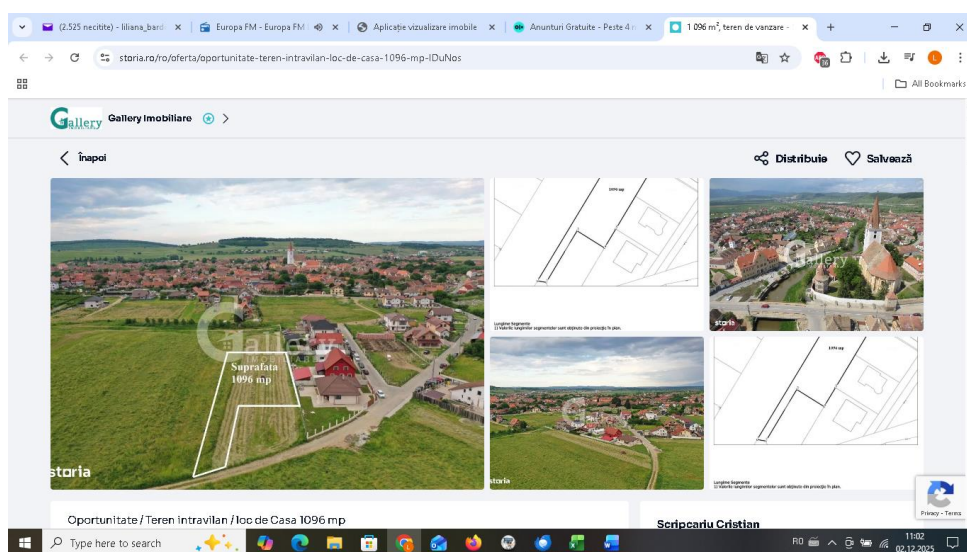


Comparabila B – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-construibil-zona-noua-de-case-IDCdJ9> - 85 euro/mp





Comparabila C – <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-loc-de-casa-1096-mp-IDuNos> - 80 euro/mp



storia.ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-loc-de-casa-1096-mp-IDuNos

Oportunitate / Teren intravilan / loc de Casa 1096 mp

87 900 € 80 €/m²

Cristian, Cristian, Sibiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1096 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat

Scripcariu Cristian
Gallery Imobiliare
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

storia.ro/oferta/opportunitate-teren-intravilan-loc-de-casa-1096-mp-IDuNos

Oportunitate / Teren intravilan / loc de Casa 1096 mp

Cristian, Cristian, Sibiu

Salvează Contact

Descriere

- Teren intravilan situat în Comuna Cristian într-o zonă liniștită cu un acces facil către zona centrală, reper str. XLIII, la 5 minute de Primărie, (la 9 km distanță de orașul Sibiu) în suprafața totală de 1096 mp, este oferit spre vânzare în exclusivitate de către Gallery Imobiliare la prețul de 87.900 euro.
- În cadrul acestui teren există posibilitatea construirii de imobile individuale / adăosuri / mansardări, supraetajari, anexe, funcțiuni complementare cu activități de mică anvergură (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale), acesta fiind amplasat într-o zonă aparte exclusiv de case, reprezintă o opțiune foarte bună atât în vederea unei investiții imobiliare, cât și în vederea construirii unui imobil personal.
- Terenul este amplasat pe suprafața plană!
- Utilități (apa, gaz, curent - electric) se află la o distanță de aproximativ 50 metri!
- Disponibil imediat!
- Zona liniștită fără trafic intens!
- Acces facil către orașul Sibiu!
- Pentru mai multe detalii ne puteți contacta la [0752'915'100]

Publicitate

Publicitate

Comparabila D – <https://www.storia.ro/oferta/teren-2000mp-in-orlat-la-iesire-catre-poplaca-IDEN6p-27euro/mp>

storia.ro/oferta/teren-2000mp-in-orlat-la-iesire-catre-poplaca-IDEN6p

Teren 2000MP în Orlat la ieșire către Poplaca

53 000 € 27 €/m²

Darius Mihalton
Smart Imobiliare

2000MP

SMART IMOBILIARE



Teren 2000mp in Oriat la iesire catre Poplaca
53 000 € 27 €/m²

Oriat, Oriat, Sibiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m²
Tip teren:	Intravilan
Locaizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate

Darius Mihalton
Smart Imobiliare

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

SAU

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: electricitate, apă curentă

Tip vânzător: agentie

Trimite mesajul

SAU

Afișează numărul

Publicitate AD

Descriere

Smart imobiliare va propune la vânzare un teren intravilan de vânzare de 2000mp, in Oriat la iesire catre Poplaca, cu o deschidere de 16m si o adancime de 125m. Utilitatile nu sunt la teren, sunt in apropiere (curent si apa). Zona este una de interes pentru constructii case, cabane, gradini, spatiu recreere etc. Pentru mai multe detalii si informatii sunati agentul si precizati la telefon ca ati vazut oferta cu ID : P17655.

Mai puțin

ID: 9721875

Raportenză

Publicitate AD

UNITED24 MEDIA

Comparabila E –<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1800mp-in-poplaca-IDF9q5>. – 70 euro/mp

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

Înapoi

Distribuie

Salvează

Toate imaginile (2)

Teren Intravilan 1800mp in Poplaca

Mariana Onis



2.517 rezultate - Iliana Bardan - Digi FM - Digi FM LIVE - Digi FM - Anunturi Terenuri de vanzare - 1 800 m² teren de vanzare - Sibiu

storia.ro/oferta/teren-intravilan-1800mp-in-poplaca-IDF9q5

Teren Intravilan 1800mp in Poplaca

72 000 € 40 €/m²

Poplaca, Poplaca, Sibiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1800 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	102 x 17 m
Gara:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	munte

Mariana Opreș
GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

2.517 rezultate - Iliana Bardan - Digi FM - Digi FM LIVE - Digi FM - Anunturi Terenuri de vanzare - 1 800 m² teren de vanzare - Sibiu

storia.ro/oferta/teren-intravilan-1800mp-in-poplaca-IDF9q5

Media: ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Tip vânzător: agentie

Descriere

GDN Alfa Estates Sibiu va propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 1800mp, situat în localitatea Poplaca, într-o zonă liniștită, cu acces facil și cadru natural deosebit.

Teren drept, cu formă regulată, este împrejmuit, ideal pentru construcția unei case de vacanță, locuință permanente sau dezvoltări rezidențiale. Se pretează perfect și pentru parcare în două loturi oferind flexibilitate în utilizare sau revânzare.

Teren cu un potențial ridicat, având toate utilitățile în fața terenului. Terenul oferă un echilibru perfect între accesibilitate, utilități și peisaj, fiind o alegere excelentă pentru cei care caută atât relaxare cât și potențial de dezvoltare.

Pentru mai multe detalii și pt a programa o vizionare nu ezitați să ne contactați.

Mai puțin

SAU

Afișează numărul

Publicitate

AD

Agentie Imobiliara Sibiu

Case individuale

New Concept Living

Publicitate

AD

DAVINCI HOMES

Ansamblu Rezidential



Anexa 3



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Saliste

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109867 Gura Râului

Nr. cerere	36461
Ziua	06
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196759376



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Gura Râului, Loc. Gura Râului, Nr. 804

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109867	430	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 101670;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	109867-C1	Jud. Sibiu, UAT Gura Râului, Loc. Gura Râului, Nr. 804	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:62 mp; Casa de locuit compusa din 2 camere,hol,bucatarie,camara si pivnita
A1.2	109867-C2	Jud. Sibiu, UAT Gura Râului, Loc. Gura Râului, Nr. 804	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; Anexe:grajd si sura

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12407 / 11/08/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gura Râului); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 109867 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1556.	A1
Hotărâre Judecatorească nr. 197/2008, din 31/03/2008 emis de Judecătoria Saliste;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconf. inch. 11048/2013 cf, inch. 207/1940 cf., dobandit prin Hotărâre Judecatorească, cota actuală 1/1 1) COMUNA GURA RAULUI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 101617/Gura Râului, din CF 101569/Gura Râului, din CF 101575/Gura Râului	A1
Act Notarial nr. 52, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CERTIFICAT DE MOSTENITOR;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuală 3/16 1) CONTIU ILIE-CONSTANTIN	A1.1
Act Notarial nr. 699, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CONTRACT DE INTRETINERE;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuală 3/16 1) CONTIU ILIE-CONSTANTIN 2) CONTIU MARIA	A1.1
B5	se notează interdicția de instrainare și grevare asupra cotei de 3/16 parte în favoarea lui CONTIU IOAN 1) CONTIU IOAN	A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 700, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CONTRACT DE INTRETINERE;);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuală 10/16 1) CONTIU ILIE-CONSTANTIN 2) CONTIU MARIA	A1.1
Act Notarial nr. 52, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CERTIFICAT DE MOSTENITOR;);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuală 3/16 1) CONTIU ILIE-CONSTANTIN	A1.2

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 109867 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 699, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CONTRACT DE INTRETINERE;);		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuala 3/16	A1.2
	1) CONTIU ILIE-CONSTANTIN	
	2) CONTIU MARIA	
Act Notarial nr. 700, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CONTRACT DE INTRETINERE;);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/16	A1.2
	1) CONTIU MARIA	
	2) CONTIU ILIE-CONSTANTIN	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
12407 / 11/08/2021		
Act Notarial nr. 699, din 15/07/2015 emis de NP POPA - LUPAS GEORGE (CONTRACT DE INTRETINERE;);		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 3/16	A1.1, A1.2
	1) CONTIU IOAN	

Carte Funciară Nr. 109867 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109867	430	imobil înscris în CF sporadic 101670;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	430	-	-	-	Imobilul este parțial împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	109867-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	S. construită la sol:62 mp; Casa de locuit compusă din 2 camere, hol, bucatarie, camera și pivniță
A1.2	109867-C2	construcții anexa	52	Cu acte	S. construită la sol:52 mp; Anexe: grajd și sura

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	420.858,719 470.600,775	2	420.861,286 470.600,906	2.57
2	420.861,286 470.600,906	3	420.865,516 470.601,709	4.321

Carte Funciară Nr. 109867 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Râului

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	420.865,516 470.601,789	4	420.863,179 470.612,417	10.882
4	420.863,179 470.612,417	5	420.861,304 470.620,833	8.622
5	420.861,304 470.620,833	6	420.859,569 470.628,697	8.053
6	420.859,569 470.628,697	7	420.858,722 470.632,461	3.858
7	420.858,722 470.632,461	8	420.857,426 470.637,216	4.928
8	420.857,426 470.637,216	9	420.853,414 470.637,351	4.014
9	420.853,414 470.637,351	10	420.851,149 470.637,574	2.276
10	420.851,149 470.637,574	11	420.846,226 470.638,059	4.947
11	420.846,226 470.638,059	12	420.840,387 470.638,455	5.852
12	420.840,387 470.638,455	13	420.842,511 470.634,807	4.221
13	420.842,511 470.634,807	14	420.843,256 470.633,026	1.931
14	420.843,256 470.633,026	15	420.847,246 470.624,784	9.157
15	420.847,246 470.624,784	16	420.848,036 470.623,367	1.622
16	420.848,036 470.623,367	17	420.850,371 470.618,514	5.386
17	420.850,371 470.618,514	18	420.854,477 470.610,047	9.41
18	420.854,477 470.610,047	1	420.858,719 470.600,775	10.196

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

06/11/2025, 08:45

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>

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

Pagina 4 din 4

Eiștrăse pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

FOTOGRAFII

