



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
TOPOLOVENI



HOTĂRÂRE
Nr.55 din 24 iulie 2026

referitoare la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren

Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară publică la data de 24 iulie 2026;

Luând act de :

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Topoloveni pentru inițierea și motivarea Proiectului de Hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren, nr. 8675/15.07.2026;
- Referatul de specialitate nr.8680 din 15.07.2026 întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Topoloveni;
- Raportul de evaluare înregistrat la Registratura generală a Primăriei Topoloveni sub nr. 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL , care reflectă valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774 înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, proprietatea domnilor Costache Gabriela și Lungu Andrei-Mircea, potrivit căruia: Valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp descris mai sus este de 7.000 EURO , echivalentul a 36.674 lei, curs valutar 1 eur = 5,2391 lei, afișat de BNR, valabil la data evaluării;
- Oferta de vânzare nr.8150 din 03.07.2026, formulată de Costache Gabriela, cu domiciliul în mun. Pitești, Cal. Bascovului nr. 11, bloc B4, sc. A , ap.16, județul Argeș și Lungu Andrei -Mircea, cu domiciliul în mun. București, Bd. Constantin Brâncoveanu nr. 130-132, bloc 34, sc.4, ap. 127, sector 4, în calitate de proprietari ai terenului în suprafață de 956 mp, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul

Argeș;

- Procesul verbal nr. 8661 din 15.07.2026, încheiat cu ocazia desfășurării ședinței de negociere a prețului de achiziție a terenului în suprafață măsurată de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, prin care Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Orașului Topoloveni nr. 233 din 08 iulie 2026 a negociat cu proprietarii prețul de vânzare al acestui teren, stabilindu-se de comun acord ca prețul final de vânzare-cumpărare să fie de **35.674 lei**;
- Certificat suplimentar de moștenitor nr. 52 din 11.07.2024 (Dosar succesoral 61/2024) si Extrasul de Carte Funciara pentru informare, nr. cerere 12503/25.06.2026;

Văzând prevederile actualizate ale următoarelor acte normative:

- Art.863 lit. a) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la Dreptul de proprietate publică;
- Art.1650 alin.(1) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- Art.1662 Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la determinarea prețului de vânzare-cumpărare de către un terț, potrivit acordului părților; în temeiul căruia au fost întocmite rapoartele de evaluare de către evaluator autorizat prin care să se stabilească valorile de piață ale terenurilor ce urmează a fi cumpărate de UAT Oraș Topoloveni;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr.43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr. 49/27.01.1998, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin.(2) lit. b) raportat la alin.(4) lit. e), f) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul disp.art.139 alin.(2) și art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările si completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al Orașului Topoloveni, în numele și pentru cumpărătorul UAT Orașul Topoloveni, aprobă Raportul de evaluare înregistrat la Registratura Generală a Primăriei Topoloveni cu numărul 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL, ce se constituie ANEXA Nr.1 la prezenta hotărâre;

Art. 2. (1) Consiliul Local al Orașului Topoloveni, în numele și pentru cumpărătorul UAT Orașul Topoloveni, aprobă cumpărarea de către UAT Orașul Topoloveni a terenului în suprafață de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, **la prețul final de vânzare-cumpărare rezultat din Procesul verbal de negociere nr. 8661 din 15.07.2026, ca fiind 35.674 lei;**

(2) Se constituie anexă la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta, următorul înscris: Procesul verbal de negociere nr.8661 din 15.07.2026—ca ANEXĂ Nr.2;

Art.3. Se împuternicește Primarul orașului Topoloveni să semneze, din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni, contractul de vânzare a terenului și la prețul menționate la articolul 2.

Art.4. (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:

- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- Primarului orașului Topoloveni și compartimentelor de resort din aparatul său de specialitate pentru punerea în aplicare a hotărârii;
- Vânătorilor terenului care au formulat oferta de vânzare;
- Oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta ”HOTĂRÂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE” - care poate fi accesat de la următoarea adresă: www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IANCU DANIELA

Contrasemnează

Secretar General al UAT Oraș Topoloveni
COSTIN BOGDAN NUTĂ

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării
HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL TOPOLOVENI
Nr.55 din 24 iulie 2026

(conform anexa nr.9 la Regulamentul aprobat prin Ordin MDLPA nr.25/2021 – M.O. Partea I nr.76 din 25.01.2021)

Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă; absolută; calificată; unanimitate	24.07.2026	
2.	Comunicarea către primar	24.07.2026	
3.	Comunicarea către prefectul județului	27.07.2026	
4.	Aducerea la cunoștința publică	27.07.2026	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	27.07.2026	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	27.07.2026	



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
TOPOLOVENI



PROIECT de HOTĂRÂRE

referitor la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren

Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară la data de 24 iulie 2026;

Luând act de :

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Topoloveni pentru inițierea și motivarea Proiectului de Hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren, nr. 8675/15.07.2026;
- Referatul de specialitate nr.8680 din 15.07.2026 întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Topoloveni;
- Raportul de evaluare înregistrat la Registratura generală a Primăriei Topoloveni sub nr. 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL , care reflectă valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774 înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, proprietatea domnilor Costache Gabriela și Lungu Andrei-Mircea, potrivit căruia: Valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp descris mai sus este de 7.000 EURO , echivalentul a 36.674 lei, curs valutar 1 eur = 5,2391 lei, afișat de BNR, valabil la data evaluării;
- Oferta de vânzare nr.8150 din 03.07.2026, formulată de Costache Gabriela, cu domiciliul în mun. Pitești, [redacted] județul Argeș și Lungu Andrei -Mircea, cu domiciliul în mun. București, [redacted], în calitate de proprietari ai terenului în suprafață de 956 mp, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș;
- Procesul verbal nr. 8661 din 15.07.2026, încheiat cu ocazia desfășurării ședinței de

negociere a prețului de achiziție a terenului în suprafață măsurată de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, prin care Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Orașului Topoloveni nr. 233 din 08 iulie 2026 a negociat cu proprietarii prețul de vânzare al acestui teren, stabilindu-se de comun acord ca prețul final de vânzare-cumpărare să fie de **35.674 lei**;

- Certificat suplimentar de moștenitor nr. 52 din 11.07.2024 (Dosar succesoral 61/2024) si Extrasul de Carte Funciara pentru informare, nr. cerere 12503/25.06.2026;

Văzând prevederile actualizate ale următoarelor acte normative:

- Art.863 lit. a) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la Dreptul de proprietate publică;
- Art.1650 alin.(1) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- Art.1662 Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la determinarea prețului de vânzare-cumpărare de către un terț, potrivit acordului părților; în temeiul căruia au fost întocmite rapoartele de evaluare de către evaluator autorizat prin care să se stabilească valorile de piață ale terenurilor ce urmează a fi cumpărate de UAT Oraș Topoloveni;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr.43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr. 49/27.01.1998, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin.(2) lit. b) raportat la alin.(4) lit. e), f) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul disp.art.139 alin.(2) și art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările si completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al Orașului Topoloveni, în numele și pentru cumpărătorul UAT Orașul Topoloveni, aprobă Raportul de evaluare înregistrat la Registratura Generală a Primăriei Topoloveni cu numărul 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL, ce se constituie ANEXA Nr.1 la prezenta hotărâre;

Art. 2. (1) Consiliul Local al Orașului Topoloveni, în numele și pentru cumpărătorul UAT Orașul Topoloveni, aprobă cumpărarea de către UAT Orașul Topoloveni a terenului în suprafață de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, **la prețul final de vânzare-cumpărare rezultat din Procesul verbal de negociere nr. 8661 din 15.07.2026, ca fiind 35.674 lei**;

(2) Se constituie anexă la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta, următorul înscris: Procesul verbal de negociere nr.8661 din 15.07.2026—ca ANEXĂ Nr.2;

Art.3. Se împuternicește Primarul orașului Topoloveni să semneze, din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni, contractul de vânzare a terenului și la prețul menționate la articolul 2.

Art.4. (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:

- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- Primarului orașului Topoloveni și compartimentelor de resort din aparatul său de specialitate pentru punerea în aplicare a hotărârii;
- Vanzătorilor terenului care au formulat oferta de vânzare;
- Oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta ”HOTĂRÂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE” - care poate fi accesat de la următoarea adresă: www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local.

Proiect de Hotărâre inițiat de către
Primarul Orașului Topoloveni
Gheorghe Bojarcu

Avizat pentru legalitate
Secretar General al UAT Topoloveni
Costin Bogdan Nută

Nr. 55 din 16.07.2026

JUDEȚUL ARGEȘ

PRIMĂRIA ORAȘ TOPOLOVENI

Strada Calea București, Nr 111, CP 115500

Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;

E-mail: primarie@topoloveni.cjarges.ro; topoloveni@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal nr.3341

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr.679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Fond Funciar, Cadastru, Arhivă, Mediu
Nr. 8680 din 15.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Orașului Topoloveni, însoțit de Referatul de aprobare, structurile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului formulează următorul raport:

1. Oportunitatea și argumentarea tehnică (Compartimentul Urbanism și Cadastru)

Necesitatea investiției: Realizarea drumului de legătură între drumul național DN7 și Varianta de Ocolire (Centura) a Orașului Topoloveni reprezintă o prioritate strategică pentru infrastructura rutieră locală. Această investiție va asigura preluarea traficului greu, fluidizarea circulației în zona centrală și reducerea poluării.

Identificarea imobilului: Pentru execuția lucrărilor tehnice, este afectată o suprafață de 956 mp, teren arabil situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379. Imobilul este corect identificat din punct de vedere cadastral, deținând nr. cadastral 87774 și fiind înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni.

Situația juridică actuală: Terenul se află în proprietatea privată a numiților Costache Gabriela și Lungu Andrei-Mircea, conform Certificatului suplimentar de moștenitor nr. 52 din 11.07.2024. Pentru demararea lucrărilor, imobilul trebuie să treacă în proprietatea publică a localității.

2. Aspecte economice și financiare (Compartimentul Economic)

Evaluarea: Raportul de evaluare nr. 7942 din 30.06.2026, întocmit de evaluatorul autorizat SC TOTAL ROM PROIECT SRL (Membru Corporativ ANEVAR), a stabilit valoarea de piață a terenului la suma de 7.000 EURO (echivalentul a 36.674 lei, la cursul BNR de 1 EUR = 5,2391 lei, valabil la data evaluării).

Negocierea: În urma ședinței Comisiei de negociere instituite prin Dispoziția Primarului nr. 233/08.07.2026, consemnată în Procesul-verbal nr. 8661 din 15.07.2026, s-

a agreat cu proprietarii prețul final de achiziție de 35.674 lei.

Sursa de finanțare: Suma necesară achiziției va fi asigurată integral din bugetul local al UAT Oraș Topoloveni, în cadrul creditelor bugetare aprobate pentru secțiunea de dezvoltare/investiții.

3. Legalitate și avizare juridică (Compartimentul Juridic)

Proiectul de hotărâre respectă în totalitate prevederile actelor normative în vigoare, respectiv:

Art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 (Codul Administrativ): Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului și hotărăște achiziționarea de bunuri în numele unității administrativ-teritoriale.

Art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 (Codul Civil): Reglementează condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare.

O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Impune obligativitatea deținerii terenurilor aferente drumurilor de către administratorul acestora.

Concluzii

Întrucât sunt îndeplinite toate condițiile de natură tehnică, economică și juridică, apreciem că proiectul de hotărâre este legal, oportun și fundamentat, îndeplinind cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr. 24/2000.

Drept urmare, compartimentele de specialitate avizează favorabil prezentul proiect de hotărâre, în vederea supunerii spre dezbatere și adoptare în ședința Consiliului Local al Orașului Topoloveni.

INTOCMIT,

Inspector superior Mocanu Elena
Inspector cadastru funciar Daniel Nă

JUDEȚUL ARGEȘ

PRIMĂRIA ORAȘ TOPOLOVENI

Strada Calea București, Nr 111, CP 115500

Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;

E-mail: primarie@topoloveni.cjarges.ro; topoloveni@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal nr.3341

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr.679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Fond Funciar, Cadastre, Arhivă, Mediu
Nr. 8675 din 15.07.2026

REFERAT

pentru Proiectul de Hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, privind valoarea de piață pentru suprafața de 956 mp teren arabil, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, ce urmează a fi achiziționat de UAT Oraș Topoloveni, în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, precum și aprobarea prețului final de cumpărare al acestui teren

Proiectul de hotărâre se întemeiază pe dispozițiile următoarelor acte normative:

- O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;
- Noul Cod Civil (republicat) (Legea nr. 287/2009) - materia vânzării-cumpărării de terenuri – proprietatea publică;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor administrative, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr.43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr. 49/27.01.1998, cu completările și modificările ulterioare.

I. Având în vedere:

- Raportul de evaluare înregistrat la Registratura generală a Primăriei Topoloveni sub nr. 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL , care reflectă valoarea de piață a terenului în suprafață de **956 mp**, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, categoria de folosință arabil, identificat cu nr.cadastral 87774 înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, proprietatea domnilor Costache Gabriela și Lungu Andrei-Mircea, potrivit căruia:

- Valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp descris mai sus este de 7.000 EURO , echivalentul a 36.674 lei, curs valutar 1 eur = 5,2391 lei, afișat de BNR, valabil la data evaluării;

- **Oferta de vanzare nr.8150 din 03.07.2026**, formulată de dnii Costache Gabriela, cu domiciliul în mun. Pitești, [redacted], județul Argeș și Lungu Andrei -Mircea, cu domiciliul în mun. București, [redacted], în calitate de proprietari ai terenului în suprafața de 956 mp, identificat cu nr. cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș;

- **Procesul verbal nr. 8661 din 15.07.2026**, încheiat cu ocazia desfășurării ședinței de negociere a prețului de achiziție a terenului în suprafață măsurată de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr.cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, prin care Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Orașului Topoloveni nr. 233 din 08 iulie 2026 a negociat cu proprietarii prețul de vânzare al acestui teren, **stabilindu-se de comun acord ca prețul final de vânzare-cumpărare să fie de 35.674 lei**;

- **Luând act de faptul că, achiziționarea acestui teren de către UAT Oraș Topoloveni este necesară și oportună în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, esențială fiind condiția deținerii în proprietate publică a terenului de către unitatea administrativ teritorială;**

Pentru toate aceste considerente, propunerile noastre sunt următoarele:

- 1) **Însușirea Raportului de evaluare înregistrat la Registratura Generală a Primăriei Topoloveni cu numărul 7942 din 30.06.2026, întocmit de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL ;**
- 2) **Aprobarea cumpărării de către UAT Orașul Topoloveni a terenului în suprafață de 956 mp, categoria de folosință arabil, identificat cu nr.cadastral 87774, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, la prețul final de vânzare-cumpărare rezultat din Procesul verbal de negociere nr. 8661 din 15.07.2026, ca fiind 35.674 lei**
- 3) **Împuternicirea Primarului Orașului Topoloveni să semneze din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică**

Atașăm la prezentul referat următoarele documente:

- **Oferta de vanzare nr.8150 din 03.07.2026, formulată de dnii Costache Gabriela și Lungu Andre-Mircea**
- **Certificat suplimentar de moștenitor nr. 52 din 11.07.2024 si Extrasul de Carte Funciara pentru informare;**
- **Raportul de evaluare înregistrat sub nr.7942 din 30.06.2026;**
- **Procesul verbal nr. 8661 din 15.07.2026**

Alăturat vă înaintăm proiectul de hotărâre, așa cum a fost formulat!

INTOCMIT,
Inspector superior Mocanu Elena [redacted]
Inspector cadastru funciar Daniel Năstase [redacted]

Documente



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

BOGOS NICOLETA ROMANIȚA

Licența de funcționare nr. 2790/2451/2013

Adresa: Pitești, str. Exercițiu nr. 107, bl. D24, sc. A, ap. 2, jud. Argeș

Tel: 0248 67 22 22 ; Fax: 0248 67 22 22

Email: romanita_bogos@yahoo.com

Dosar succesoral nr. 61/2024

CERTIFICAT SUPLEMENTAR DE MOȘTENITOR NR. 52

suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanița cu sediul în mun. Pitești, jud. Argeș,

Data 11.07.2024

BOGOS NICOLETA ROMANIȚA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului, **LUNGU VICTOR**, decedat [REDACTED], fost cu ultimul domiciliu în Municipiul Pitești, [REDACTED], jud. Argeș, [REDACTED], au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

L. MASA SUCCESORALĂ:

În afara bunurilor descrise în Certificatul de Moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanița cu sediul în mun. Pitești, jud. Argeș, defunctul a mai stăpânit următoarele bunuri:

A. BUNURI MOBILE : mai sunt alte bunuri mobile în afara celor declarate în Certificatul de moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanița cu sediul în mun. Pitești.

B. BUNURI IMOBILE:

1. Suprafața totală de 956 m.p. teren arabil (din acte 556 m.p. + 400 m.p.), neîmprejmuit, situată în intravilanul Orașului Topoloveni, tarla 12, parcelele 376-379, județul Argeș, limitele și configurația fiind cele din documentația cadastrală avizată de ANCPI-OCPI Argeș, Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Topoloveni, Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României, imobil cu număr cadastral 87774 pentru care s-a întabulat dreptul de proprietate la OCPI-BCPI Topoloveni în cartea funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, cu încheierea nr.5764 din data de 10.04.2024 eliberată de BCPI Topoloveni ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general al imobilelor sub nr. 444.

Terenul descris mai sus este liber de sarcini și servituți, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr.9281 din data de 25.06.2024 elib. de OCPI-BCPI Topoloveni.

Terenul descris mai sus a fost dobândit de defunct ca bun propriu, prin partaj succesoral, ieșire din indiviziune, conform Sentinței civile nr.2474 din Sedința publică din data de 7 martie 2000 pronunțată în Dosarul nr. 8620/1999 al Judecătoriei Pitești, Jud. Argeș rămasă definitivă conform Deciziei Civile nr. 144 din Sedința publică din 8 februarie 2001 pronunțată în Dosarul nr. 2633/2000 al Tribunalul Argeș - Secția Civilă, sentință în care terenul era dispus în 2(două) amplasamente, respectiv: 556 m.p.

proprietate, la Est - lotul Lungu Victor, la Sud - Ionescu Codrean, și la Vest - Agromec și 400 m.p. teren arabil(1/2 din parcela A 2 din punctul "Acasă-Agromec"), cu vecinii: la Nord - Lungu Tudor, la Est - lotul Lungu Tudor, la Sud - rest proprietate și la Vest - Agromec.

MENȚIUNE: Prin Sentința civilă nr.2474 din Sedința publică din data de 7 martie 2006 pronunțată în Dosarul nr. 8620/1999 al Judecătorei Pitești, Jud. Argeș rămasă definitivă conform Deciziei Civile nr. 144 din Sedința publică din 8 februarie 2001 pronunțată în Dosarul nr. 2633/2000 al Tribunalul Argeș - Secția Civilă, s-a creat o servitute de trecere pe o suprafață de 40 m.p. (lungime totală de 10 m. și lățime de 4 m.) distribuită pe hotarul de sud, de la lotul Lungu Victor la calea publică(Drum Agromec) acordată lui Lungu Tudor iar Lungu Tudor, la rândul său a creat o servitute de trecere pe o suprafață de 40 m.p. (lungime totală de 10 m. și lățime de 4 m.) în vecinătatea cu Agromec, pentru lotul Lungu Victor, cu acces la calea publică.

Terenul este declarat în evidențele Primăriei Orașului Topoloveni, are achitate la zi toate taxele și impozitele așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.6492 din data de 19.06.2024 și este înscris în registrul agricol așa cum rezultă din Adeverința de rol nr.6493 din data de 19.06.2024 ambele eliberate de Primăria Orașului Topoloveni.

DATORII: NU SUNT.

Nu s-a întocmit inventar.

Natura succesiunii: **LEGALĂ**

II. MOȘTENITORI LEGALI:

1. COSTACHE GABRIELA, cetățean român, domiciliată în Municipiul Pitești.

[redacted] jud. Argeș, [redacted] căreia, în calitate de fiică, conform art. 975 Cod Civil, îi revine cota de 1/2 din întreaga masă succesorală.

2. LUNGU ANDREI-MIRCEA, cetățean român, domiciliat în Municipiul București,

[redacted], căruia, în calitate de nepot de fiu predecedat (LUNGU GEORGEL, decedat [redacted]), conform art. 975 Cod Civil, îi revine cota de 1/2 din întreaga masă succesorală.

Sunt străini de succesiune prin:

Renunțare în termen: **NU SUNT.**

Aplicarea prezumției de renunțare, conform art.1112 Cod civil: **NU SUNT.**

Declarație de neacceptare: **NU SUNT.**

Sunt nedemni de a moșteni: **NU SUNT.**

S-a perceput onorariul în sumă de 1.000 lei + 190 lei TVA, achitat cu chit. Nr. 1228 /2024, din care suma totală de 70 lei(25+45)+TVA reprezintă cheltuieli pentru arhivarea și păstrarea actului în arhiva notarului public.

S-a încasat impozit 1% conform art.111 Codului Fiscal în sumă de 384 lei cu chit. nr.146 /2024 (din care suma de 192 lei s-a achitat de către COSTACHE GABRIELA pt. cota de 1/2(50%) cât deține din masa succesorală: 19.120 lei x 1% = 192 lei și suma de 192 lei s-a achitat de către LUNGU ANDREI-MIRCEA, pt. cota de 1/2(50%) cât deține din masa succesorală: 19.120 lei x 1% = 192 lei).

Eliberat azi 11.07.2024

Red. D.C.

BOCȘNICOLETA ROMÂNIA

Notă: Moștenitorii au luat la cunoștință de dispozițiile Codului Fiscal, completat și modificat, și în consecință se obligă ca în termen de 30 de zile de la data prezentului act, să depună declarații de impunere cu privire la bunurile ce compun masa succesorală, la compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei.



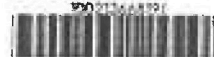
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Topoloveni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87774 Topoloveni

Nr. carte 12503
Ziua 25
Luna 06
Anul 2026

Cos verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Topoloveni, Loc. Topoloveni

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	87774	956	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5764 / 10/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Topoloveni): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei:		
B1	Se infinteaza cartea funciara a imobilului 87774 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4444.	A1
10861 / 17/07/2024		
Act Notarial nr. 52, din 11/07/2024 emis de Bogos Nicoleta Romanita:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propnu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) COSTACHE GABRIELA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit pnn Succesiune, cota actuala 1/2 1) LUNGU ANDREI-MIRCEA	A1

C. Partea III. SARCINI .

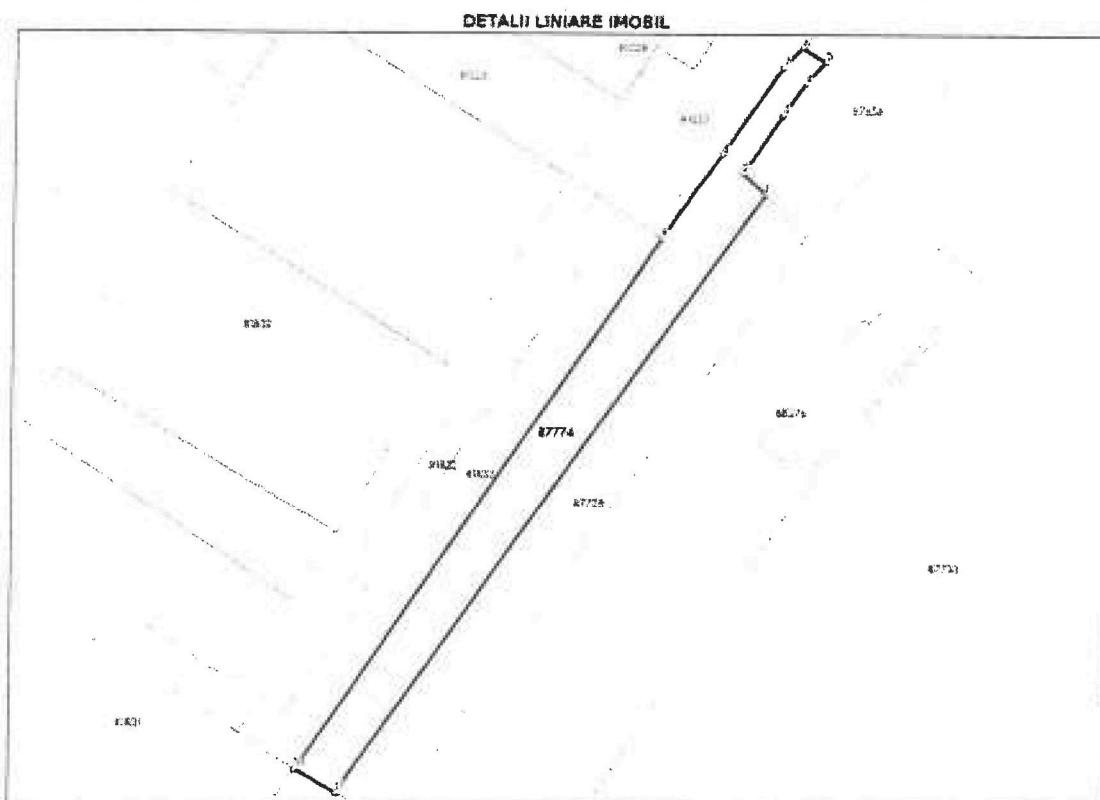
Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 87774 Comuna/Oraș/Municipiu: Topoloveni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87774	956	

* 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	arabil	DA	956	12	376-379	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m))
1	505.841,163 368.060,951	2	505.841,837 368.064,315	4.731
2	505.841,211 368.064,315	3	505.847,601 368.073,198	10.59
3	505.847,603 368.073,198	4	505.850,737 368.077,861	5.618
4	505.850,737 368.077,861	5	505.853,698 368.081,162	4.434

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

Pagina 2 din 3

Într-un sistem informatic on-line la adresa e-pay.ancpl.ro

Familia

Carte Funciară Nr. 87774 Comuna/Oraș/Municipiu: Topoloveni

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	505.853,698 368.081,162	6	505.850,219 368.083,341	4.054
6	505.850,279 368.083,341	7	505.847,572 368.080,323	4.054
7	505.847,572 368.080,323	8	505.838,854 368.067,332	15.645
8	505.838,854 368.067,332	9	505.830,123 368.054,32	15.67
9	505.830,123 368.054,32	10	505.776,501 367.974,411	96.233
10	505.776,501 367.974,411	11	505.782,547 367.970,889	6.997
11	505.782,547 367.970,889	1	505.845,163 368.060,951	109.69

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

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

Data și ora generării,

25/06/2026, 09:36

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 3 din 5

Extrahe pentru informații de la adresa epay.ancpi.ro

Formular ver

JUDEȚUL ARGEȘ

PRIMĂRIA ORAȘ TOPOLOVENI

Strada Calea București, Nr 111, CP 115500

Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;

E-mail: primarie@topoloveni.cjarges.ro; topoloveni@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal nr.3341

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr.679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Comisia de negociere

Nr. 8601 din 15.07.2026

VIZAT
PRIMAR,
Gheorghe Boțârcă

PROCES VERBAL

Încheiat azi, 15.07.2026, cu ocazia desfășurării ședinței de negociere a prețului de achiziție a terenului în suprafață de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, cu categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, având nr. cadastral 87774

Comisia de negociere, constituită prin Dispoziția Primarului Orașului Topoloveni nr. 233 din 8 iulie 2026, are următoarea componență:

1. NĂSTASE MARIUS DANIEL - inspector cadastru funciar;
2. MOCANU ELENA – inspector fond funciar;
3. DINA DANIELA – consilier juridic;
4. GROSU ANEMONA – consilier economic;
5. POȘA FELICIA – consilier achiziții publice.

La ședința de negociere participă și proprietarii/vânzătorii **Costache Gabriela**, cu domiciliul în mun. Pitești, Cal. Bascovului nr. 11, bloc B4, sc.A, ap.16, județul Argeș și **Lungu Andrei -Mircea**, cu domiciliul în mun. București, Bd. Constantin Brâncoveanu nr. 130-132, bloc 34, sc.4, ap. 127, sector 4, care precizează că își mențin intenția de vânzare a terenului în suprafață de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, cu categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, având nr. cadastral 87774.

În deschiderea ședinței se precizează faptul că achiziționarea terenului menționat mai sus este necesară în vederea realizării unui drum de legătură între DN7 și Centură Oraș Topoloveni, sens în care, la solicitarea UAT ORAȘUL TOPOLOVENI, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Registratura generală a Primăriei Topoloveni sub nr. 7942 din 30.06.2026, de către evaluator – Membru Corporativ ANEVAR SC TOTAL ROM PROIECT SRL, care reflectă valoarea de piață a terenului.

În continuare, se dă citire raportului de evaluare, care reflectă valoarea de piață privind terenul în suprafață de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, categoria de folosință arabil, identificat cu nr.cadastral 87774 înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, proprietatea domnilor Costache Gabriela și Lungu Andrei-Mircea, potrivit căruia:

- Valoarea de piață a terenului în suprafață de 956 mp descris mai sus este de 7.000 EURO, echivalentul a 36.674 lei, curs valutar 1 eur = 5,2391 lei, afișat de BNR, valabil la data evaluării;

Se fac discuții asupra stabilirii prețului, pentru terenul descris mai sus, ce urmează a fi achiziționat de UAT Orașul Topoloveni.

În urma discuțiilor s-a convenit în unanimitate ca *proprietarii să vândă UAT Orașul Topoloveni terenul în suprafață totală de 956 mp, conform măsurătorilor cadastrale și actului de proprietate, categoria de folosință arabil, identificat cu nr.cadastral 87774 înscris în Cartea Funciară nr. 87774 a orașului Topoloveni, situat în intravilanul orașului Topoloveni, Tarla 12, Parcela 376-379, județul Argeș, la prețul final de 35.674 lei, luând act de faptul că UAT Orașul Topoloveni a suportat cheltuielile ocazionate cu întocmirea raportului de evaluare nr.7942 din 30.06.2026.*

Prețul final negociat de 35.674 lei, rezultat din prezentul PROCES VERBAL DE NEGOCIERE urmează să fie supus spre aprobare Consiliului Local al Orașului Topoloveni, urmând ca ulterior să fie încheiat contractul de vânzare cumpărare în formă autentică.

Nu au fost obiecțiuni cu privire la modul de desfășurare a ședinței de negociere.

Prezentul Proces Verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, unul pentru comisia de negociere și unul pentru vânzător.

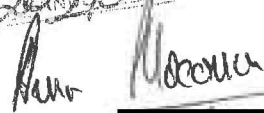
Comisia de negociere :

1. NĂSTASE MARIUS DANIEL
2. MOCANU ELENA
3. DINA DANIELA
4. GROSU ANEMONA
5. POȘA FELICIA

Proprietari:

Costache Gabriela
Lungu Andrei -Mircea

2. Lec. Gen. Bogdanovici
 - pentru documentele de evaluare a unității San. Militare
 - caracteristică de combatere



Subsemnată Colective Gabriela Lomiciliată în
Piketo

si lunga Andre, ulitica, domiciliat in
Nora Brucetelli

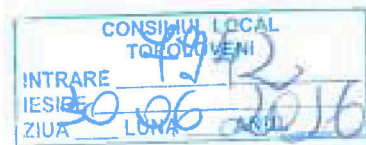
nr. 150-152, teren situat în cartierul de proprietari ai terenului în suprafața de 956 m² teren situat în intravilanul orod. Topolovoni, foaie 12, parcela 346-349, înscris în cartea funciară nr. 87774, o loc. Topolovoni, având nr. cadastral 87774, ofens și vânzate JAT Oras Topolovoni, terenul are în vedere să se stabilească, având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC TRAF ROM Proiect SRL, la solicitarea Primăriei Topolovoni și nefecă în cadrul sechetei de negociere cu Primăria Topolovoni.

02.07.2026

Costache Gabriela
Lungu Anabela Mircea

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

din data de 30.06.2026



Prestatorul:

SC TOTAL ROM PROIECT SRL, cu sediul in municipiul Pitesti, strada Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc. D, ap. 1, judetul Arges, inregistrata la RC sub nr. J03/603/2008, avand cod de inregistrare fiscala RO 23496060, in calitate de **prestator**,

- a predat beneficiarului 2 exemplare ale raportul de evaluare, privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 956 mp identificat cu nr. cadastral 87774 inscris in CF nr 87774 a orasului Topoloveni in vederea vazarii-cumpararii conform achizitiei din Sistemul Electronic de Achizitii Publice cu numarul DA40609922.

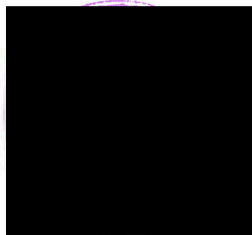
Beneficiarul:

ORASUL TOPOLOVENI, cu sediul in orasul Topoloveni, Calea Bucuresti, nr. 111, judetul Arges, cod fiscal 4229725, in calitate de **beneficiar** reprezentata prin

- a primit 2 exemplare ale raportul de evaluare, privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 956 mp identificat cu nr. cadastral 87774 inscris in CF nr 87774 a orasului Topoloveni in vederea vazarii-cumpararii conform achizitiei din Sistemul Electronic de Achizitii Publice cu numarul DA40609922.

Am predat

Prestator,



SC TOTAL ROM PROIECT SRL

Am primit

Beneficiar,



ORASUL TOPOLOVENI



FISA DE INSPECTIE

1. DATE GENERALE

Data inspectiei / persoane prezente la inspectie:

22.06.2016 / Nistorose Bau

Adresa proprietatii imobiliare evaluate:

Topoloveni, jud. Argeș

Categorie localitate/Zona:

mediu

Numele proprietarului:

Cristache Costelache n. Iunghe Anghel Mitcea

2. DATE REFERITOARE LA TEREN

Deschidere (m):

7

Adancime (m):

13,60

Raportul laturilor:

ne foarte lat

Suprafata (mp):

95,6 mp

Forma in plan:

poli gonala

Stare teren:

bun

Topografia terenului:

planu

Pericole naturale:

nu se cunoaste

Poluare:

nu se cunoaste

3. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Fundatii:

Schelet de rezistenta (a se nota materialul de fabricatie (ex. beton), de structura (ex. Cadre ba), inaltimea stalpilor, numarul de deschideri, latimea deschiderilor)

Plansee:

Acoperis:

Scari:

Invelitoare:

Pereti exteriori (termosistem)

Pereti interiori

4. DATE REFERITOARE LA FINISAJE

Pardoseli

Pereti interiori

Pereti exteriori

Tamplarie geamuri (interioare/exterior)

Tamplarie usi (interioare/exterior)

a se nota pentru fiecare incapere in parte (in caz ca difera, ex baie/hall/camera)

5. DATE REFERITOARE LA INSTALATII

Sanitare:

Canalizare:

Incalzire (CT termica proprie):

Aer conditionat:

Apa:

Gaze:

Electrice:

Telefonie:

Instalatii speciale

6. DATE REFERITOARE LA VECINATATI

la Nord:

la Sud:

la Est:

la Vest:

Aspectul urbanistic si estetic al vecinatatilor:

8. DATE REFERITOARE LA TRANSPORT

Strazi/soseli/bulevarde:

Mijloace de transport

Notă: În cazul în care nu există date, se va indica în acest câmp.

Prin Reprezentant Client:

UAT Topoloveni

Diana

Semnatura și ștampă

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 84/25 06 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind
estimarea valorii de piață, pentru o suprafață de teren intravilan de 956 mp

Adresa : ORAS TOPOLOVENI, JUDETUL ARGES
Proprietari : COSTACHE GABRIELA si LUNGU ANDREI-MIRCEA
Solicitant : UAT TOPOLOVENI
Destinatar : UAT TOPOLOVENI
Evaluator : TOTAL ROM PROIECT SRL

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

UAT TOPOLOVENI , *in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat*

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru terenul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in documentele de proprietate ale imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

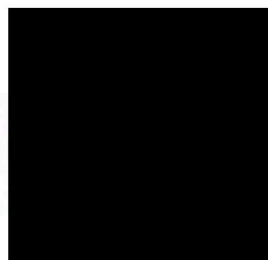
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membbru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Utilizarea desemnata
4. Identificarea imobilului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor amenajari ale terenului
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Descriere amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

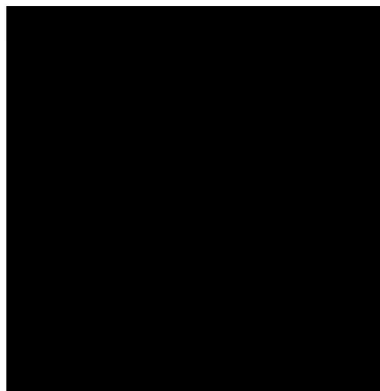
VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026.
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Edulescu Nicolae, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 12427 / valabil 2026.
Solicitantul evaluarii	UAT TOPOLOVENI.
Identificare client	Cod identificare fiscala 4229725.
Adresa client client	Oras Topoloveni, judetul Arges.
Utilizator desemnat	UAT TOPOLOVENI.
Proprietatea evaluata	Teren intravilan , in suprafata de 956 mp, conform masuratorilor cadastrale si actului de proprietate, deschiderea este de 7 m, categoria de folosinta arabil.
Identificare	Nr Carte Funciara: 87774 a orasului Topoloveni, judetul Arges. Nr cadastral: 87774.
Utilitati existente	Apa curenta, curent electric, canalizare, gaze naturale , la aproximativ 50 m de teren .
Proprietari	COSTACHE GABRIELA si LUNGU ANDREI-MIRCEA.
Adresa proprietatii	oras Topoloveni, judetul Arges.
Cod postal	115500.
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	22.06.2026; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii	22.06.2026.
Data finalizare raport	25.06.2026.
Curs valutar	1 euro = 5,2391 lei, afisat de BNR, valabil la data evaluarii
Scopul evaluarii	Vanzare cumparare.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Valoarea de piata	7.000 euro, echivalentul a 36.674 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Edulescu Nicolae, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 12427.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : UAT TOPOLOVENI.

Adresa : Oras Topoloveni, judetul Arges.

Utilizator desemnat : UAT TOPOLOVENI.

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru vanzare - cumparare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Teren intravilan, in suprafata de 956 mp conform masuratorilor cadastrale si din acte, categoria de folosinta arabil.

Adresa : oras Topoloveni, judetul Arges.

Cod postal : 115500.

Identificare cadastrala : 87774.

Carte Funciara : 87774, a orasului Topoloveni, judetul Arges.

Proprietari : COSTACHE GABRIELA si LUNGU ANDREI-MIRCEA.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 22.06.2026. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.

Data evaluarii : 22.06.2026

Curs valutar : 1 euro = 5,2391 lei, afisat de BNR, valabil la data de referinta a evaluarii.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 25.06.2026.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitantul evaluarii, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap.I poteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitant;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-

- uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală, etc.;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizată de proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de solicitant, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze semnificative: nu este cazul.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

- Au fost prezentate urmatoarele documente care atesta dreptul de proprietate:
- Certificat suplimentar de mostenitor 52/11.07.2024 emis de NP Bogos Nicoleta Romanita.
- Extras de informare din cartea funciara nr 87774 al localitatii Topoloveni, emis conform cerere nr 12503/25.06.2026 de OCPI Arges.

2. Identificarea eventualelor amenajari ale terenului

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare amenajari ale terenului.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mediana a localitatii;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta medie;
- Lacuri: la distanta medie

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: prezenta in zona;
- Retea urbana de apa: prezenta in zona;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: prezenta in zona;
- Retea urbana de canalizare: prezenta in zona;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Calitatea retelelor de transport: pietruite cu circulatie pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;

Ambient civilizat

- Trafic auto mic;
- Trafic pietonal mic.

4. Descriere amplasament

Teren intravilan, în suprafață de 956 mp, conform masuratorilor cadastrale;

- imobilul este amplasat in zona mediana a orasului Topoloveni;
- categoria de folosinta arabil;
- deschiderea terenului este de 7 metri;
- adancimea de 131,602 m;
- accesul se face din Calea București, pe lângă Agromec, prin strada Nicolae Ionescu.
- raportul laturilor: nefavorabil;
- forma poligonala;
- inclinatia: terenul este plan;
- utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaze naturale prezente in zona la cca 50 m;
- nu au fost identificate pericole de inundatii sau alunecari de teren;
- terenul nu este imprejmuit;
- vecinatati: N – nr cadastral 87656;
V- nr cadastral 89013 si 89036;
E –nr cadastral 87728;
S – nr cadastral 87773.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Topoloveni, impozitele pe bunuri de tip terenuri sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in scop de tranzactii. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata terenurilor este în usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în orasul Topoloveni, în zona mediana, județul Argeș.

Orașul Topoloveni este situat în partea central-sudică a României, în nord-vestul Munteniei, în partea de sud-est a județului Argeș, la contactul dintre lunca Argeșului și dealurile din platforma Căndești. Pârâul Cărcinov străbate localitatea de la nord la sud, iar râul Argeș scaldă localitatea la limita sa sudică. Localitatea este traversată de drumul național nr. 7 București – Pitești, aflându-se la 95 km de București și la 20 km de Pitești.

Orașul Topoloveni are o suprafață de 3384 ha și se învecinează cu localitățile Călinești, Priboieni, Bogați, Leordeni, Căteasca. Din punct de vedere administrativ, astăzi orașului Topoloveni îi aparțin și satele Țigănești, Botârcani, Goronești și Crintești..

Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

Pasul 1. Analiza productivității proprietății

Pasul 2. Delimitarea pieței specific (aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Pasul 1. Analiza productivității proprietății

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile.

Atributele fizice, juridice și localizarea au fost prezentate anterior, în descrierea imobilului.

Utilizarea potențială a proprietății este de teren pretabil pentru agricultură, datorită deschiderii de cca 7 m. Nu se poate emite Autorizație de construire, condiția necesară pentru emiterea de Autorizație de construire este ca terenul trebuie să aibă un front stradal (deschidere) minim de 8 metri (pentru clădiri înscrise) sau de 12 metri (pentru clădiri izolate sau cuplate).

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă pentru terenuri intravilane și este îndreptată în special către utilizarea de teren în vederea dezvoltării.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

o **Tipul proprietății imobiliare:** teren situat în intravilanul orașului Topoloveni, județul Arges.

o **Caracteristicile proprietății imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este detinut în scopul de utilizare agricolă.

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice și juridice care au nevoie de terenuri în scopul utilizării agricole.

Aria pieței: La nivelul local, există o piață dezvoltată a vânzării de terenuri, care permite obținerea de informații despre vânzări de terenuri.

Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită ca fiind o piață locală de vânzare de terenuri intravilane. Acestea sunt terenuri libere, cu suprafețe diferite și poziții similare;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tipul terenurilor libere intravilane oferite spre vânzare la nivel local.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a cumpara un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii există. Cererea pentru proprietatea subiect vine din partea persoanelor fizice și juridice, care doresc utilizarea terenurilor în scop agricol.

Concluzii privind cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

Cererea pentru cumpărare – cererea este existentă.

Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine din partea persoanelor fizice și juridice care doresc utilizarea acestor terenuri pentru utilizarea agricolă.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietățile subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept vânzare de terenuri intravilane este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile acest tip de proprietate se vor menține constante. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele cu proprietate comparabile, pentru vânzare la nivel local.

Prețurile de oferta/tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontal stradal, etc.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și

anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem trage următoarea concluzie:

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare la nivel local. Preturile de oferta / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

6. Previziunea captării proprietății subiect

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celor evaluate, apreciez că proprietatea subiect va avea o bună captare a cererii.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru amplasarea de cladiri cu destinatie rezidentiala si comerciala.

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

Analiza celei mai bune utilizări pornește de la amplasamentul proprietății imobiliare, mergând până la anticiparea forțelor competitive ce se conturează pe piață și ar putea influența cea mai bună utilizare a proprietății și implicit valoarea acesteia.

Cea mai bună utilizare presupune determinarea celei mai profitabile utilizări a terenului liber.

În imediata vecinătate a amplasamentului am observat amplasamentele construite și amplasamentele libere și au fost trase următoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt ocupate cladiri cu destinatie rezidentiala, comerciala dar si agricola;
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc activități comerciale sunt amplasamente mai mari, de peste 2.000 de metri pătrați;
- piata terenurilor utilizate pentru constructii este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie agricola intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net superioare celor generate de terenurile cu utilizare agricola.

În concluzie avem o singura varianta posibila a celei mai bune utilizări:

- Utilizarea potentiala a proprietatii este de teren pretabil pentru agricultura, datorita deschideri de cca 7 m nu se poate emite Autorizatie de construire, conditia necesara pentru emiterea de Autorizatie de construire este ca terenul trebuie să aibă un front stradal (deschidere) minim de 8 metri (pentru cladiri înșiruite) sau de 12 metri (pentru clădiri izolate sau cuplate).
- Testul de permisivitate legală

Observarea vecinătăților unde sunt prezente loturi de teren cu destinatie agricola nu relevă aspecte care ar putea afecta legal utilizarea agricola.

Ca urmare consider că utilizarea ca proprietate destinata agriculturii **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca in imediata vecinătate a terenului liber evaluat sunt loturi de teren cu destinatie agricola, aduce indicii suficiente ca terenul poate avea destinatie agricola. Forma, dimensiunile și topografia terenului, și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit utilizarea agricola în conformitate cu standardul zonei. Nu se identifica nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii.

În concluzie analizand documentatia cadastrala, vecinatatile apreciez că utilizarea ca proprietate destinatie agricola **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, utilizarea terenului pentru agricultura.

Dimensiunea terenului este una medie, în zonă existând și terenuri mai mici dar și terenuri mai mari, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea agricolă pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate cu destinație agricolă este **fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate cu destinație agricolă;
- aceasta poate fi pusă în practică imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
- cel mai probabil cumpărător va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridică care dorește utilizarea terenului în scop agricol, caracteristicile terenului fiind stimulative pentru o astfel de proprietate.

Concluzie: Pentru terenul analizat, având în vedere că se află într-o zonă cu un acces favorabil, **CMBU rezultată din această analiză este cea cu destinație agricolă.**

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN INTRAVILAN 956 MP				
	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	956	2387	836	3669,61
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	7,80	17,94	16,33
Tipul comparabilei	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Condiții de piață	iun.26	iun.26	iun.26	iun.26

Localizare	oras Topoloveni, zona Agromec, judetul Arges	oras Topoloveni, zona str Guberna, judetul Arges	oras Topoloveni, strada Mihai Mihail, judetul Arges	oras Topoloveni, judetul Arges
Suprafață (mp)	956	2387	836	3669,61
Deschiderea stradala	7	35 m	19 m	15 mp
Topografie/relief	plana	plana	plana	plana
Formă în plan	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
Utilități disponibile	CE, A, C, GN prezente in zona	A, C, GN prezente in zona	CE, A, C, GN	CE, A, C, GN prezente in zona
Zona	mediana	mediana	mediana	mediana

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: **7.000 euro**, echivalent a **36.674 lei**.

Tehnici (metode) alternative de evaluare.

A. Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

B. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Proceduri de capitalizare a venitului

C. Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

D. Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

E. Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnici (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri libere; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piață utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piata;

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru această abordare, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 7.000 euro, echivalentul a 36.674 lei.

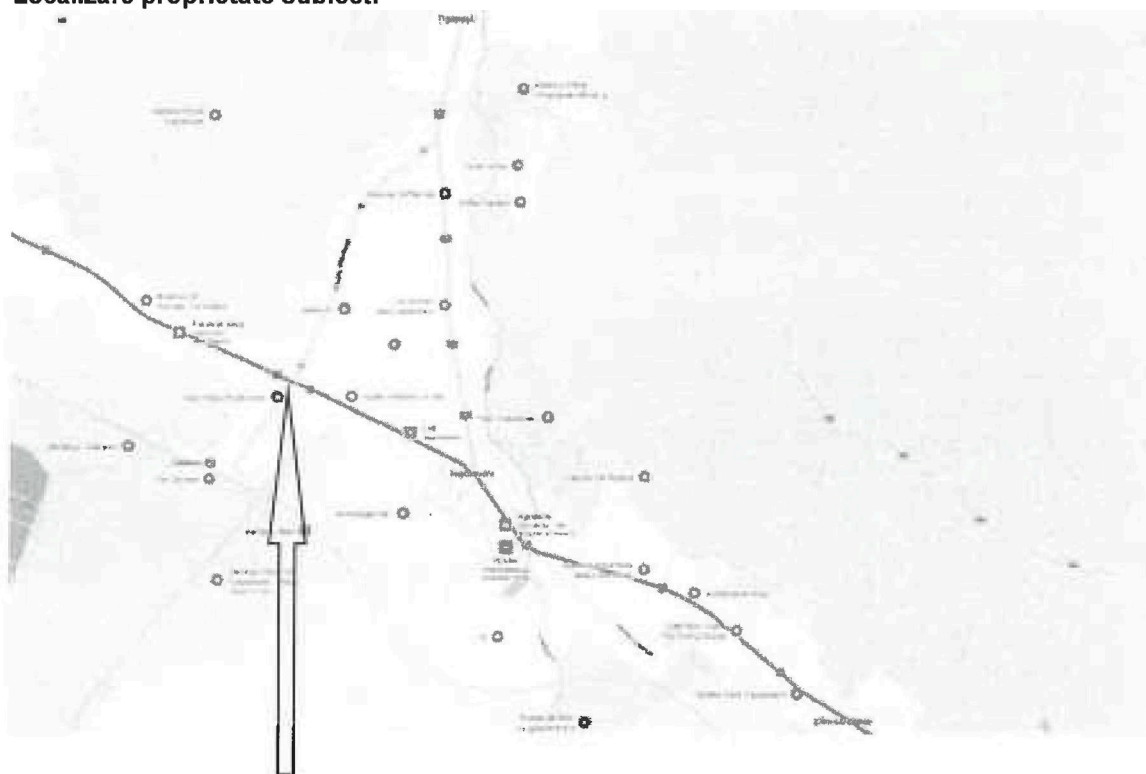
SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2026

VII. ANEXE

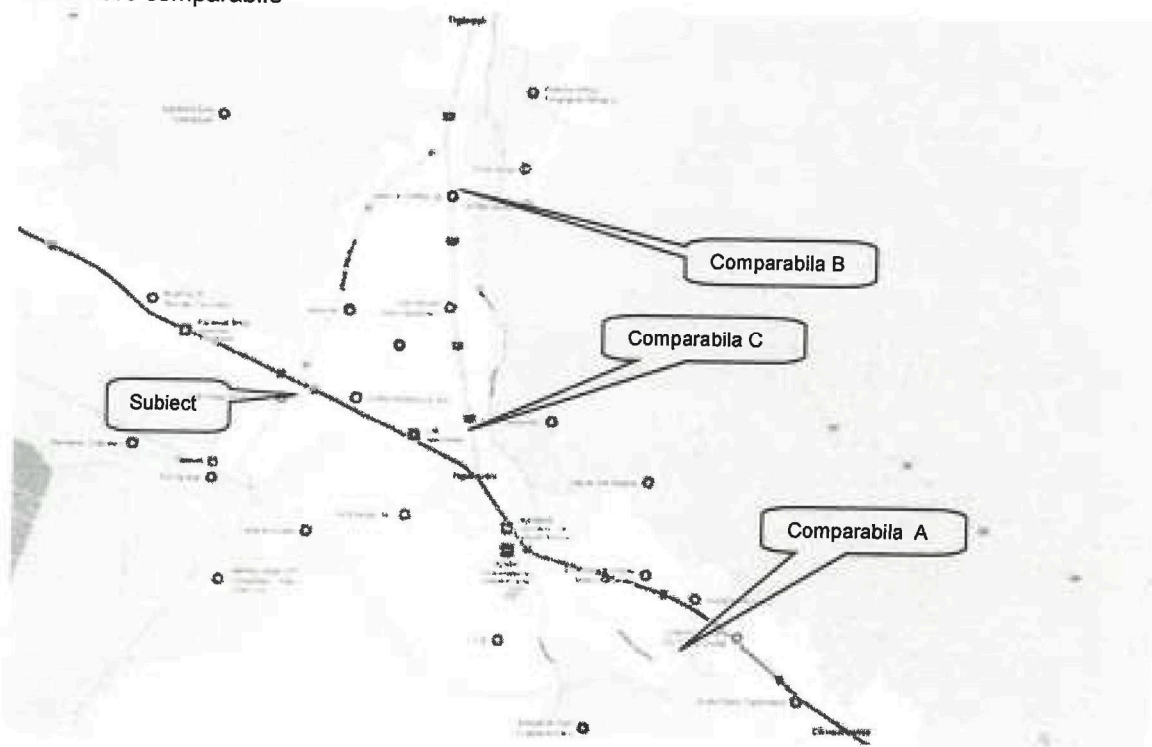
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexa de calcul
Comparabile de piata

Localizare proprietate subiect:

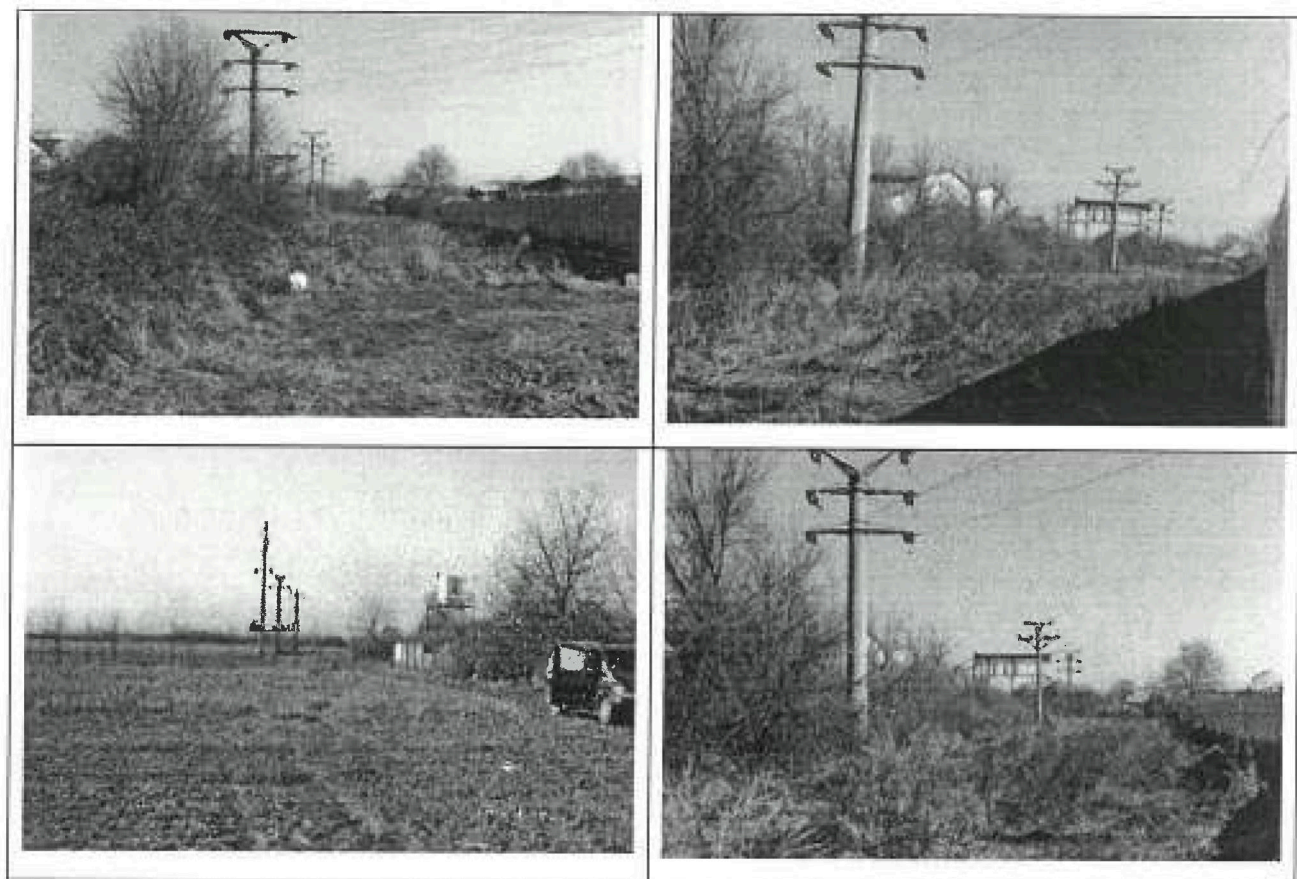


Imobil de evaluat, situat în oraș Topoloveni, județul Argeș

Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii



Anexa de calcul

GRILA DATELOR DE PIATĂ

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
0	Pret oferta/vanzare (€/mp)		7,80	17,94	16,33
	Tipul comparabilei (tranzactie/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică (%)		-3%	-3%	-3%
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-0,23	-0,54	-0,49
	PRET TRANZACȚIE ESTIMAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
1	Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
2	Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
3	Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
4	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
5	Condiții de piețe	iunie-26	iunie-26	iunie-26	iunie-26
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		7,57	17,40	15,84
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
6	LOCALIZARE	oras Topoloveni, zona Agromec, judetul Arges	oras Topoloveni, zona str Guberna, judetul Arges	oras Topoloveni, strada Mihai Mihail, judetul Arges	oras Topoloveni, judetul Arges
	Comparativ cu subiectul		similar	superior	superior
	Cuantum ajustare %		0%	-10%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-1,74	1,58
	PRET CORECTAT (€/mp)		7,57	15,66	14,26
7	Suprafață (mp)	956	2387	836	3669,61

	Cuquantum ajustare %		3%	0%	4%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,23	0,00	0,57
	PRET CORECTAT (€/mp)		7,79	15,66	14,83
8	CARACTERISTICI FIZICE				
8.1	Deschiderea stradala	7	35 m	19 m	15 mp
	Cuquantum ajustare %		-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,23	-0,47	-0,44
8.2	Topografie/relief	plana	plana	plana	plana
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
8.3	Formă în plan	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
	<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		-3%	-3%	-3%
	<i>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</i>		-0,23	-0,47	-0,44
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	7,56	15,19	14,38
9	Utilități disponibile	CE, A, C, GN prezente in zona	A, C, GN prezente in zona	CE, A, C, GN	CE, A, C, GN prezente in zona
	Comparativ cu subiectul		similar	superior	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	-10%	0%
	Cuquantum ajustare (€)		0,00	-1,52	0,00
10	Zona		mediana	mediana	mediana
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7,56	13,67	14,38
11	CMBU	agricol	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-0,38	-0,68	-0,72
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7,18	12,99	13,66
	Ajustare totala neta absoluta (€/mp)		-0,01	-3,73	-1,46
	Ajustare totala neta absoluta (%)		-0,09%	-21,43%	-9,21%
	Ajustare totala bruta absoluta (€/mp)		0,46	3,73	2,60
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		6%	21%	16%
	Numar de ajustari		3	4	4
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	Valoarea de piata propusa (€/mp):		7.18		
	VALOAREA DE PIAȚĂ :	7,18	euro/mp		
	VALOAREA DE PIAȚĂ :	6.865			
	Curs valutar BNR 22.06.2026			1 euro =	5,2391
	Valoare de piata rotunjita :	7.000 €		echivalent a	36.674 lei

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietatilor pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare/tranzacțiilor se prezintă astfel:

Ajustare pentru oferta sau tranzacție	În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul 2-5%, în funcție de suprafață, localizare, acces.			
	Cuquantum ajustare %	-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0	-1	0
	Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drept de proprietate transmis	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Cuquantum ajustare %	0,00%	0,00%	0,00%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea imobilului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.			
Localizare	Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumparator tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se afla proprietatea de evaluat și zona în care se afla comparabilele.			
	Cuquantum ajustare %	0%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	-1,74	-1,58
Suprafață (mp)	Diferența de suprafață este percepută diferit de participanții la piață și este concretizată în preț/mp care variază proporțional cu suprafața			
	Cuquantum ajustare %	3%	0%	4%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,23	0,00	0,57

	Comparabilele au fost ajustate cu cca 2% la fiecare dublare de suprafata			
Deschiderea stradala	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces stradal generos cumparatorii platesc mai mult			
	Cuquantum ajustare %	-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	-0,23	-0,47	-0,44
Topografie/relief	In general, in functie de topografia terenului-plat, in panta diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Nu sunt necesare ajustari			
Formă în plan	In functie de forma lotului - poligonala sau nu - si deschiderea acestuia, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren cu forma regulata si cu o deschidere corespunzatoare utilizarii.			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0	0	0
	nu au fost necesare ajustari			
Utilități disponibile	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-15% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
	Cuquantum ajustare %	0%	-10%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	-1,52	0,00
Zona	In functie de zona unde este amplasat imobilul, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren situat intr-o zona atractiva.			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	nu au fost necesare ajustari			
CMBU	In functie de CMBU a terenului analizat cumparatorii recunosc un plus de valoare pentru terenurile cu categoria de folosinta curti constructii			
	agricol	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Corectie	-5%	-5%	-5%

Comparabile de piata

Oferte de vanzare: Comparabila A:

Teren intravilan 2387mp | Intre Cal Bucuresti si Str Guberna | Acces Str Guberna

18.618 €



2387 mp
2387 mp
2387 mp

Venitiera

Parteneri imobiliare si finance



Laurentiu Silu

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Global Home Romania

Realizator de proiecte

Exclusivitate 5 ani

Descriere teren

Teren intravilan si localitatea Capolovene cu acces din str Guberna

Utilizat la moment: Constructii, gospod.

Terenul este situat in zona Bucuresti, in str Guberna

Suprafata terenului este de 2387 mp, iar distanta dintre Str Guberna de 15 m. Accesul se face pe drumul de la Str Guberna

Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional. Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional.

Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional. Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional.

Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional. Global Home Romania este o companie care ofera servicii de intermediarizare in domeniul imobiliar. Compania este activă în domeniul vânzării și închirierii de proprietăți imobiliare, atât la nivel național, cât și internațional.

Detalii teren

Clasare: 2387 mp

Actualizat in 24 Iunie 2025

Tip tranzactie:

De vânzare prin agent

Modulitate de piata

Cash sau Credit

Utilități

Amplasare străzi

De pânză

Comision

Standard

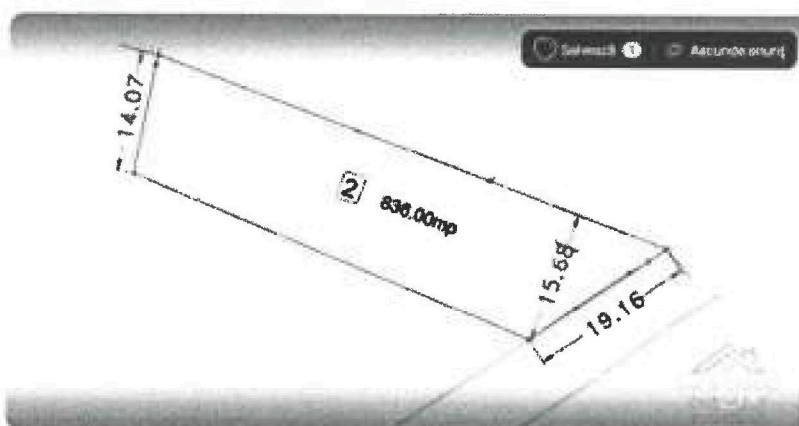


<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-topoloveni-2387mp-275213605>

Comparabila B:

Teren 836 mp Topoloveni - Toate utilitățile

15.000 €



1 836 mp 2 Construit

Salvare



Nicolas Chivu
K&NS TOTAL

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările
pentru să fii la curent cu cele mai
bune oferte imobiliare.

Activează Notificările



Mai multă transparență în
afișarea prețurilor

De acum, toate prețurile de
pe imobiliare.ro sunt afișate
cu TVA inclus

Descriere teren

Agentia este bucuroasă să vă prezinte oportunitatea de a achiziționa un teren intravilan de dimensiuni situate în Topoloveni, pe strada
Mihail Kogălniceanu, cu o suprafață de 836 mp.

Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană nouă și este ideal pentru construirea unei clădiri rezidențiale sau comerciale.

Pentru mai multe detalii:

Suprafață totală: 836 mp intravilan

Citește mai mult

Electricitate Apa Gaz Canalizare

Detalii teren

Tip teren: Intravilan

Actualizat în 18 Martie 2024

Tip vânzare:

De vânzare prin agent

De vânzare direct

Intravilan

Față stradă:

19 m Față față față

1

Modalitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

Destinație:

Rezidențial

Amenajare străzi:

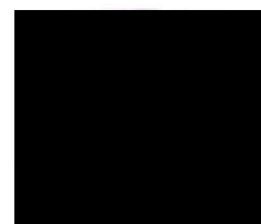
Paviment Iluminat străzi Autostăție

Minimale de transport în comun

Proiectare



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-topoloveni-exterior-nord-836mp-274661780>





<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-topoloveni-366961mp-267390910>

Documente



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
BOGOS NICOLETA ROMANIȚA
Licența de funcționare nr. 2790/2451/2013
Adresa: Pitești, str. Exercițiu nr. 107, bl. D24, sc. A, ap. 2, jud. Argeș
Tel: 0248 67 22 22 ; Fax: 0248 67 22 22
Email: romanita_bogos@yahoo.com

Dosar succesoral nr. 61/2024

CERTIFICAT SUPLEMENTAR DE MOȘTENITOR NR. 52

suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanita cu sediul în mun. Pitești, jud. Argeș,
Data 11.07.2024

BOGOS NICOLETA ROMANIȚA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului, **LUNGU VICTOR**, decedat [redacted] fost cu ultimul domiciliu în Municipiul Pitești, [redacted] jud. Argeș, [redacted], au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

L. MASA SUCCESORALĂ:

În afara bunurilor descrise în Certificatul de Moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanita cu sediul în mun. Pitești, jud. Argeș, defunctul a mai stăpânit următoarele bunuri:

A. BUNURI MOBILE : mai sunt alte bunuri mobile în afara celor declarate în Certificatul de moștenitor nr. 33 din data de 24.04.2015 emis în Dosarul succesoral Nr. 38/2015 de B.I.N. Bogos Nicoleta Romanita cu sediul în mun. Pitești.

B. BUNURI IMOBILE:

1. Suprafața totală de 956 m.p. teren arabil(din acte 556 m.p. + 400 m.p.), neîmprejmuit, situată în intravilanul Orașului Topoloveni, tarla 12, parcelele 376-379, județul Argeș, limitele și configurația fiind cele din documentația cadastrală avizată de ANCPI-OCPI Argeș, Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Topoloveni, Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României, imobil cu număr cadastral 87774 pentru care s-a întărit dreptul de proprietate la OCPI-BCPI Topoloveni în cartea funciară nr. 87774 a localității Topoloveni, cu încheierea nr.5764 din data de 10.04.2024 eliberată de BCPI Topoloveni ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general al imobilelor sub nr. 4444.-----

Terenul descris mai sus este liber de sarcini și servituți, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr.9281 din data de 25.06.2024 elib. de OCPI-BCPI Topoloveni.-----

Terenul descris mai sus a fost dobândit de defunct ca bun propriu, prin partaj succesoral, ieșire din indiviziune, conform Sentinței civile nr.2474 din Sedința publică din data de 7 martie 2000 pronunțată în Dosarul nr. 8620/1999 al Judecătoriei Pitești, Jud. Argeș rămasă definitivă conform Deciziei Civile nr. 144 din Sedința publică din 8 februarie 2001 pronunțată în Dosarul nr. 2633/2000 al Tribunalul Argeș - Secția Civilă, sentință în care terenul era dispus în 2(două) amplasamente, respectiv: 556 m.p.

proprietate, la Est - totul Lungu Victor, la Sud - Imescu Codreanu, și la Vest - Agromec și 40
m.p. teren arabil(1/2 din parcela A 2 din punctul "Acasă-Agromec"), cu vecinii la Nord - Lung
Tudor, la Est - totul Lungu Tudor, la Sud - rest proprietate și la Vest - Agromec.

MENTIUNE: Prin Sentința civilă nr.2474 din Sedința publică din data de 7 martie 2006 pronunțată în Dosarul nr. 8620/1999 al Judecătorei Pitești, Jud. Argeș rămasă definitivă conform Deciziei Civile nr. 144 din Sedința publică din 8 februarie 2001 pronunțată în Dosarul nr. 2633/2000 al Tribunalul Argeș - Secția Civilă, s-a creat o servitute de trecere pe o suprafață de 40 m.p. (lungime totală de 10 m. și lățime de 4 m.) distribuită pe hotarul de sud, de la lotul Lungu Victor la calea publică (Drum Agronom) acordată lui Lungu Tudor iar Lungu Tudor, la rândul său a creat o servitute de trecere pe o suprafață de 40 m.p. (lungime totală de 10 m. și lățime de 4 m.) în vecinătatea cu Agronom, pentru lotul Lungu Victor, cu acces la calea publică.

Tereaul este declarat în evidențele Primăriei Orașului Topoloveni, arc achitate la zi toate taxele și impozitele așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.6492 din data de 19.06.2024 și este înscris în registrul agricol așa cum rezultă din Adeverința de rol nr.6493 din data de 19.06.2024 ambele eliberate de Primăria Orașului Topoloveni.

DATORIL: NU SUNT.

Nu s-a întocmit inventar.

Natura succesiunii: LEGALĂ

II. MOSTENITORI LEGALI:

1. COSTACHE GABRIELA, cetăţean român, domiciliată în Municipiul Piteşti.

art. 975 Cod Civil, îi revine cota de 1/2 din întreaga masă succesorală.

2. LUNGU ANDREI-MIRCEA, cetățean român, domiciliat în Municipiul București.

calitate de nepot de fiu predecedat (LUNGU GEORGEI, decedat [redacted] căruia, în [redacted], conform art. 975 Cod Civil, îi revine cota de 1/2 din întreaga masă succesorală.

Sunt străini de succesiune prin:

Renuntare în termen: NU SUNT.

Aplicarea prezumției de renunțare, conform art.1112 Cod civil: NU SUNT

Declarație de neacceptare: NU SUNT.

Sunt nedemni de a moșteni: NU SUNT.

S-a perceput onorariul în sumă de 1.000 lei + 190 lei TVA, achitat cu chit. Nr. 1228 /2024, din care suma totală de 70 lei(25+45)+TVA reprezintă cheltuieli pentru arhivarea și păstrarea actului în arhiva notarului public.

S-a încasat impozit 1% conform art.111 Codului Fiscal în sumă de 384 lei cu chit. nr./146 /2024 (din care suma de 192 lei s-a achitat de către COSTACHE GABRIELA pt. cota de 1/2(50%) cât deține din masa succesorală: $19.120 \text{ lei} \times 1\% = 192 \text{ lei}$ și suma de 192 lei s-a achitat de către LUNGU ANDREI-MIRCEA, pt. cota de 1/2(50%) cât deține din masa succesorală: $19.120 \text{ lei} \times 1\% = 192 \text{ lei}$).

Eliberat azi 11.07.2024

Red. D.C.

NOTA PUBLIC
BOGOSNICULETA ROMANITA

Notă: Moștenitorii au luat la cunoștință de dispozițiile Codului Fiscal, completat și modificat, și în consecință se obligă ca în termen de 30 zile de la data prezentului act, să depună declarații de impunere cu privire la bunurile ce compun masa succesorală, la compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Topoloveni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87774 Topoloveni

Nr. cerere 12503
Ziua 25
Luna 06
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Topoloveni, Loc. Topoloveni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	87774	956	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5764 / 10/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Topoloveni): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei:		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 87774 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4444.	A1
10861 / 17/07/2024		
Act Notarial nr. 52, din 11/07/2024 emis de Bogos Nicoleta Romanita:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) COSTACHE GABRIELA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) LUNGU ANDREI-MIRCEA	A1

C. Partea III. SARCINI .

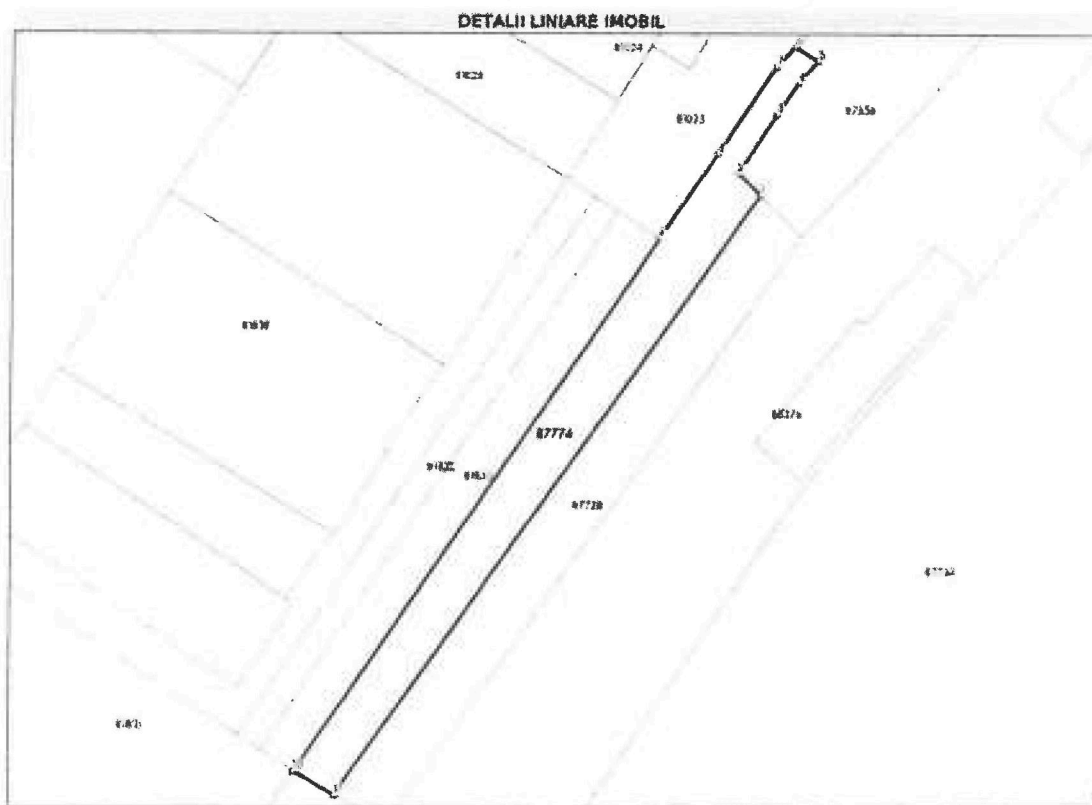
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 87774 Comuna/Oraș/Municipiu: Topoloveni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87774	956	

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	956	12	376-379	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	505.845,163 368.060,941	2	505.841,837 368.064,315	4.731
2	505.841,837 368.064,315	3	505.847,501 368.073,198	10.59
3	505.847,503 368.073,198	4	505.850,737 368.077,861	5.618
4	505.840,137 368.077,861	5	505.853,644 368.081,162	4.434

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

Page 4 of 4

Extra perks, and more on-line: www.10151.com/ancol.ro

Fortsetzung vorzulesen: 11

Carte Funciară Nr. 87774 Comuna/Oraș/Municipiu. Topoloveni

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	505.851,898 368.081,162	6	505.850,279 368.083,341	4.054
6	505.850,279 368.083,341	7	505.847,572 368.080,323	4.054
7	505.847,572 368.080,323	8	505.838,854 368.067,332	15.645
8	505.838,854 368.067,332	9	505.830,123 368.054,32	15.67
9	505.830,123 368.054,32	10	505.776,501 367.974,411	96.233
10	505.776,501 367.974,411	11	505.782,547 367.970,889	6.997
11	505.782,547 367.970,889	1	505.845,163 368.060,951	109.69

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

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

Data și ora generării,
25/06/2026, 09:36

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 3 din 3

Extrase pentru informare de la adresa epay.ancpi.ro

Formularul verif. pagina 1