

HOTĂRÂREA nr. 14 / 2026

privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Consiliul Local al orașului Călan, legal întrunit în ședința ordinară din data de 24.02.2026, Analizând proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 – Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, inițiat de către Primarul orașului Călan;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.15/28/16.02.2026 al primarului orașului Călan, în care se arată că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN a deținut terenul în suprafață de 165 mp, situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan cu titlu de concesiune în baza contractului de concesiune nr.15/1994, și a realizat pe acest teren o construcție cu destinația construcție industrială și edilitară - Brutărie, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare a edificării construcțiilor nr. 25009/24.11.2025;

- raportul de specialitate nr.15/29/16.02.2026 al Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan din care rezultă că terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, este în proprietatea Orașului Călan – Domeniul privat, nu a făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar sau al legilor privind retrocedarea bunurilor preluate în mod abuziv în perioada comunistă și nu face obiectul niciunul litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, precum și că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, în calitate de proprietar al construcției edificate pe terenul menționat mai sus, prin administrator Bîrceanu Cristina Claudia, a depus la Primăria orașului Călan cererea nr. 3507/13.02.2026 prin care solicită cumpărarea terenului;

- avizul favorabil nr.9/58/20.02.2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al al orașului Călan pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat;

- avizul favorabil nr.2/60/23.02.2026 al Comisiei de specialitate pentru probleme de amenajarea teritoriului și urbanism, protecția și refacerea mediului, agricultură, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor și grădinilor publice;

În temeiul art.1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr. 26/2026 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert-evaluator, membru titular ANEVAR, ec. Barna Voicu Lucian, pentru terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, la valoarea de 27.000 lei, adică 5.280 euro (adică 32 euro/mp), cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului înscris în CF 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, către SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, în calitate de proprietară a construcției edificate pe acest teren, la prețul stabilit în raportul de evaluare imobiliară.

Art.3. Se mandatează Primarul oraşului Călan pentru a reprezenta UAT Călan în faţa notarului public în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare cumpărare încetează contractul de concesiune nr.15/1994, încheiat între Oraşul Călan şi SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ şi Fiscal, în conformitate cu prevederile Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului judeţului Hunedoara, Primarului oraşului Călan, Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice şi Agricol din cadrul Primăriei oraşului Călan, precum şi proprietarei construcţiei SC BIRCEANU COMIMPEX SRL Călan şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului local al oraşului Călan şi prin publicare în Monitorul oficial local de pe pagina de internet a Primăriei oraşului Călan.

Călan,
24.02.2026

**Preşedinte de şedinţă,
Olariu Adrian Marius**



**Contrasemnează,
Secretarul general al oraşului Călan,
Vulpe Stelian Ioan**

Prezenta hotărâre a fost adoptată prin vot deschis, cu 17 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 0 abţineri.
Consilieri locali prezenţi la şedinţă: 17.

RAPORTUL DE EVALUARE IMOBILIARĂ NR. 26/2026

pentru terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan,
cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp

Executant: SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara

Întocmit: ec. BARNA VOICU LUCIAN, expert evaluator - membru titular ANEVAR

**Președinte de ședință,
Olariu Adrian Marius**



**Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan**



G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva
CUI: 26512365, J20/115/2010
EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal

26
Nr. / 05.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a terenului intravilan in suprafață de 165 mp, amplasat pe strada Traian, numărul 1 in orasul Călan și înscris in extrasul de Carte Funciară numărul 60497, număr cadastral 60497- Călan, județul Hunedoara

CLIENT: BIRCEANU CRISTINA CLAUDIA – CNP2820218204969

DESTINATAR: ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN
expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimație numărul 10569/2026

DATA EVALUĂRII : 05.02.2026

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului

Către,

ORASUL CALAN

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul, am estimat **valoarea de piață** a terenului intravilan în suprafață de 165 mp situat în orasul Calan, strada Traian, numărul 1, înscris în Cartea Funciară numărul 60497-Călan, numărul cadastral 60497, **în vederea vânzării**.

Am evaluat dreptul de proprietate al Orasului Călan, domeniu privat, asupra terenului intravilan descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2025, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață a terenului, estimată la data de 05.02.2026, este:

32 euro/mp

adică,

163,02 lei/mp, respectiv 27.000 lei (rotunjit)

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **05.02.2026**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)

• CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați




CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Istoric
- 5 Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieții specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

IV. Analiza datelor

4.1. Procedura de evaluare

- 4.1.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date
- 4.1.2. Metoda extracției
- 4.1.3. Metoda alocării
- 4.1.4. Metoda reziduală
- 4.1.5. Metoda capitalizării rentei funciare
- 4.1.6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării



4.2. Metoda specifică de evaluare

- 4.2.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Teren intravilan în suprafață de 165 mp, situat în orasul Călan, strada Traian, numărul 1, înscris în Cartea Funciară numărul 60497- Călan, număr cadastral:60497
Proprietar	ORASUL CALAN
Destinatar raport	ORASUL CALAN
Locația bunului la data evaluării	ORASUL CALAN, strada Traian, numărul 1, județul Hunedoara
Data inspecției	15.01.2026
Data evaluării	05.02.2026
Curs de schimb	1 EURO = 5,0945 LEI, curs BNR la data de 05.02.2026
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru vânzare.
Tipul valorii	Valoarea de piață.
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare de piață estimată	<u>27.000 lei, adică 5.280 euro</u>
EVALUATOR	<p>BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569</p> <p>Semnătura , </p> <p style="text-align: right;">Ștampila </p>

• CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declară că am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezintă subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a bunurilor (2025) – colecție ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA Voicu Lucian



Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referință – face parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

**Termenii de referinta – fac parte integranta din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, inseamna si acceptarea integrala a termenilor de referinta, astfel cum sunt ei inscrisi in cadrul Raportului.*

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5.0945 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data evaluării: 05.02.2026 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată (curs de schimb BNR, la data evaluării 1 EURO= 5.0945 lei.

Data întocmirii raportului:05.02.2026

Data inspecției: 15.01.2026, realizată de către reprezentantul firmei de evaluare, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor si/sau a posibilelor contaminari, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.

OBSERVATII: Conform inspecției, terenul are acces auto si pietonal, avand acces la utilitati.

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poștale si datelor furnizate de catre reprezentantul proprietarului (332 300). Documentele proprietății imobiliare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, fiind menționate în Capitolul II.10 (Natura și sursa informațiilor).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspunderea pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

5. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orasului Călan în calitate de utilizator si în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: BIRCEANU CRISTINA CLAUDIA – CNP2820218204969 si utilizator desemnat este si ORASUL CALAN, str. Gării, nr. 1, județ Hunedoara, compartimentele de specialitate și membrii Consiliului Local – in calitate de proprietar

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piață a terenului intravilan, in vederea vanzarii.

6. Tipul valorii utilizate

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

Valoarea de piață (definită în SEV 102, A10, pg. 16) reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

7. Identificarea activului și/sau datoriei supuse evaluării

Obiectivele evaluate sunt reprezentate de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra terenului intravilan, amplasat în Calan, str. Traian, nr. 1, compus din:

- **lot 1 – teren intravilan** – înscris în CF 60497 Călan – în suprafața de 165 mp – cod postal 332 300;

8. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE:

– **teren intravilan** – înscris în CF 60497 Deva drept de PROPRIETATE cota 1/1 UAT Calan – Domeniul Privat.

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2025:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

- Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

- a) Extras de carte funciară pentru informare cu cererea nr.11 din 05.01.2026, eliberate de OCPI Hunedoara, CF 60497
- b) Plan de situație

11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza speciale:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerare la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;
- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor și luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricții și/sau transferate, în aceleași condiții, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafețele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale și/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de către instituția de credit. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezentați în totalitate;

Ipoteze speciale: **N/A**

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

14. Specialist

Daca evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

15. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu : **X** DA NU

Riscuri fizice						
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea		Da	X Nu			
Factori dependenti climatic						
Risc	Nivel de risc	Este diminuat/atenuat riscul?	Motiv diminuare/atenuare risc	Detalii	S-a tinut cont in evaluare?	Detalii
Inundatie (rau)						
Inundatie de coasta (crestea nivelului marii)						
Stresul termic						
Seceta						
Incendiu						
Viitura						
Grindina						
Risc de precipitatii						
Furtuna						
Alunecare de teren						
Avalansa						
Eroziunea solului						
Degradarea solului						
Factori independenti climatic						
Cutremur						
Contaminare						
Poluarea aerului						
Poluare fonica						
Alte aspecte ESG		Biodiversitate				

16. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

(a) ~~verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;~~

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verificatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul raportului.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR. T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Terenul intravilan plan cu o formă aproximativ dreptunghiulară în suprafață de 165 mp este amplasat pe Strada Traian, numărul 1.. Are acces direct din strada Traian, atât auto cât și pietonal. Toate utilitățile se găsesc la gard. Terenul este construit, cu anexa proprietate a S.C. Birceanu Com Impex SRL Călan

Proprietar: ORASUL CALAN - conform extrasului de Carte Funciară numărul 60497-Călan.

2. Descriere juridică


Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință ~curți construcții~.

Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Călan.

Terenul în suprafață totală de 165 mp, identificat cu număr cadastral 60497, înscris în Cartea Funciară numărul 60497 a Orasului Călan, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orasului Călan..

Sarcini de care este grevat: Conform extrasului de Carte Funciară numărul 60497, pus la dispoziție și atasat mai jos – este înscris drept de folosință prin Contractul de concesiune nr. 15/1993 pentru Proprietarul Construcției C1.

Extras de carte funciară




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60497 Calan

Nr. cartea: 11
Zona: 05
Sura: 01
Aria: 2026

Cod unic
10019205311



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 912/72/a
Nr. topografic: 760/72/a

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str. Traian, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCTIEI C1

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	60497-C1	Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str. Traian, Nr. 1	Nr. niveluri: 5; construita la sol 165 mp; 5; construita desfasurata 165 mp; BRUTARIE, P. AC. ANTERIOR ANULUI 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
4919 / 14/09/1994 Incheiere Cf nr. adus din CF.912 cu situatie neschimbata.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN	A1.1
11 / 05/01/2026 Act Administrativ nr. HCL NR 97, din 16/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA L NR 26437, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 26532, din 22/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN.	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORASUL CALAN, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
4919 / 14/09/1994 Contract Concesione nr. 15/1993.	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN OBSERVATII: (provenita din cotizarea CF 912/72/a)	A1

Document care conține date cu caracter personal, procesat de prelucrarea Regulatorului (UE) nr. 679/2016 și Legea 680/2018

Exemplu pentru informarea utilizatorilor în conformitate cu ANCIPI-08

Pagina 1 din 1

Date despre amplasare: Pe strada Traian, numărul 1, din orasul Calan, județul Hunedoara.

3. Istoric locatie

Amplasat în partea de nord a depresiunii Țara Hațegului, pe valea inferioară a râului Strei, aproape la mijlocul județului Hunedoara din România, se află localitatea Călan, limitată de ramificații ale Munților Șureanu (Sebeșului) pe partea dreaptă, iar pe partea stângă, de colinele din formația Poiana Ruscăi. În zona inferioară, de limită de sud, ne aflăm în confluență cu depresiunea Hațegului, depresiune colinară cu o serie de piemonturi de eroziune spre bordura montană și de acumulare spre interiorul depresiunii.

Așezarea veche a orașului se află în partea stângă a râului pe drumul național DN 66 (E79), Orașul Nou fiind așezat pe terasa Streiului, în partea dreaptă a râului, pe drumul județean care leagă Călanul de orașul Orăștie trecând prin satele comunei Mărtinești.

Orașul Călan este situat de fapt, pe locul unei așezări rurale din Dacia Romană, probabil Ydata din timpul dacilor și Aquae în timpul ocupației romane.

Până în anul 1990, Călanul era cunoscut mai ales datorită renumelui apelor termale de la Călan-Băi "Aquae", din apropierea orașului și prin flăcările secției Semicocs-Carbofluid din cadrul Combinatului Siderurgic "Victoria" Călan, care ardeau aproape zi și noapte.

Unitatea Teritorial Administrativă Călan, (în germană Klandorf, în maghiară Kalán sau Pusztakalán) este formată din localitățile componente Călan (reședința) și Streisângeorgiu, alături de satele Batiz, Călanu Mic, Grid, Nădăștia de Jos, Nădăștia de Sus, Ohaba Streiului, Sâncrai, Sântămăria de Piatră, Strei, Strei-Săcel și Valea Sângeorgiului. Fosta localitate Crișeni, comună reședință administrativ teritorială a zonei pentru o lungă perioadă, este acum stradă în cadrul orașului.

Împreună cu satele aparținătoare, unitatea administrativ teritorială Călan are o suprafață de aproape 102 kmp; la o altitudine de 200-300 metri. Solul este bogat, fauna și flora sunt diversificate; iar din adâncuri izvorăsc apele mezotermale, deosebit de folositoare pentru tratamentul diverselor boli.

Din punct de vedere al reliefului, zona UAT Călan se integrează sectoarelor periferice, cu altitudini mai joase, ale Munților Șureanu și Poiana Ruscă, despărțite de Lunca văii Streiului. În partea de est ne suprapunem cu vestul masivului Șureanu, respectiv cu limita Platformei Luncanilor unde relieful este caracterizat prin prezența culmilor netede, izolate de văi nu foarte înguste. Culmile largi, netede, au reprezentat din cele mai vechi timpuri adevărate „artere” de circulație, văile, înguste și destul de greu accesibile, fiind utilizate abia de la începutul epocii moderne. Izolat, apar iviri calcaroase ce generează masive stâncoase. (ex. Măgura Călanului). Înspre vest, către prelungirile

domoale ale Munților Poiana Ruscă, relieful este asemănător. Zona de contact cu valea largă a Mureșului este marcată de prezența unor piemonturi largi.

În apropierea orașului Călan se află Băile Călan cu izvoare și cu ape termale oligometalice, conținând carbonați de sodium, calciu, magneziu, sulfat de sodium și clorură de sodiu. Aproximativ 15% din totalul teritoriului administrativ al localității este ocupat de păduri, de asemenea Orașul Călan dispune de un bogat depozit de materiale de construcții în lunca Streiului. Între minereurile existente sunt de menționat în primul rând cele feroase (exploatate în numai puțin de șapte locuri), de plumb, cupru, zinc și mangan, iar în vecinătate, la nord și peste Mureș acelea din Carpații Metaliferi bogăți în aur, argint, cupru și plumb. În urma unor prospecțiuni geologice au fost evidențiate unele minereuri metalifere în zona Nădăștilor și a satului Sâncrai.

Sursa: https://www.primariacalan.ro/?page_id=618

4. Utilizarea prezentă

Terenul este utilizat de către proprietarul Construcției edificată pe acesta.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori 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 influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; 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 ofertă; 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile 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.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din orașul Calna, zona centrală — cu utilizare: **comercială**.

2. Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cererea este reprezentată, în special de persoane juridice, ce doresc să investească în domeniul imobiliar pentru edificarea unei construcții comerciale.

2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este foarte limitată pentru segmentul de terenuri cu suprafețe între 150 și 1000 mp, dar au fost identificate pe piață câteva următoarele date și informații:

Comparabila 1 utilizată – Oferta de Vanzare teren amplasat la iesire din Calan, în suprafață de 1000 mp, la prețul de 30 euro/mp – sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9d7e5d7i107f7458eg0429eg4h540780.html#&gid=1&pid=2>

Comparabila 2 utilizată – Oferta de Vanzare teren amplasat la iesire din Calan, în suprafață de 3100 mp, la prețul de 25 euro/mp – sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-calan/83530880690977h314h2e6e391edg20g.html>

4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mare decât cererea.

5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)

Cea mai bună utilizare este definită ca: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizari posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: comerciale, deoarece în vecinătatea terenului se găsesc: spații comerciale la parter de blocuri. Din punct de vedere al terenurilor comerciale și industriale, la o analiză a ofertelor existente pe piață se constată că terenurile cu utilizare comercială, cu suprafețe între 1000 și 3100 de mp, au prețuri de ofertă între 25-30 euro/mp, astfel că, terenurile sub 500 de mp sunt peste aceste comparabile, deoarece un teren cu o suprafață mai mică are o valoare unitară mai mare.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, dar și de la faptul că terenul este construit cu o locuință, se constată faptul că Cea Mai Bună Utilizare a terenului este: teren cu utilizare comercială. Determinarea valorii terenului în surplus/exces – nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin formă, suprafață cât și prin destinația terenului nu este cazul să fie efectuată o astfel de analiză.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

4.1.1.Metoda prin piață – comparației directe pe perechi de date- presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și sunt suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare, astfel că am utilizat această metodă.

4.1.2.Metoda extracției -are în vedere estimării valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

4.1.3.Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

4.1.4.Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor 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 și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, 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.

4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare

pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

4.1.6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

4.2.1. Metoda comparației de piață – comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale, și altele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul Orasului Călan, în suprafață de 165 mp, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosință curți construcții s-au folosit un număr de 2 (doua) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Valoarea de piață estimată este de:

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE	
Comparabile		1	2
PREȚ (EURO)/ MP		30.0	25.0
TIPUL TRANZACTIEI		oferta	oferta
Marja de negociere		-3%	-3%
Ajustare valorică		-0.9	-0.75
Pret ajustat (EURO)		29.1	24.25
<i>Marja de negociere este între 3-5%, am ales să aplic marja minimă de negociere, dat fiind faptul că terenul este construit deja.</i>			
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%

Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.1	24.25
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.10	24.25
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.1	24.25
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29	24
CONDITII DE PIATA		recent	recent
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29	24
LOCALIZAREA	Calan - Central	Calan - limitrof	Calan -Limitrof
Ajustare pentru localiazare- %		5%	5%
Ajustare valorica		1.455	1.2125
Preț ajustat (EURO)		30.56	25.46
<i>Pentru amplasamanet, cele doua comparabila au fost ajustate cu +5% deoarece se gasesc in zona limitrofa a orasului Calan. Din analiza realizata cu agenti imobiliari, diferenta de valoare intre un amplasament limitrof Vs. Central este între 5-40%. Am ales ajustarea minima, deoarece orasul Călan are o suprafață relative mica, iar diferenta dintre limitrof/central nu este atât de semnificativă încât să se justifice aplicarea unei ajustări mai mari.</i>			
SUPRAFATA mp	165	1,000	3,100
Ajustare pentru suprafata - %		5%	10%
Ajustare valorica		1.52775	2.54625
Preț ajustat (EURO)		32	28
<i>Pentru suprafata, am efectuat o ajustare minima de +5/10% deoarece terenurile comparabile au o suprafata mai mare, deci o valoare unitara mai mica. Procentele de ajustare sunt între +-5/50%, am ales ajustarea minima, datorită dimensiunii terenului, care il face mai putin atractiv, datorita suprafetei totusi la limita legalității în cee ace privește edificarea de constructii pe acesta.</i>			
FRONT STRADAL	?	?	?
Ajustare (%)		0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0
Preț ajustat (EURO)		32	28
TOPOGRAFIE	plana	plana	plana
Ajustare pentru topografie%		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		32	28
ALTI FACTORI	liber	similar	similar

<i>Ajustare</i>		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		32	28
Utilitati	la gard	la gard	la gard
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		32	28
Ajustare totală netă (EURO)		1	0
Ajustare totală netă (%)		7%	12%
Ajustare totală brută (EURO)		2.98	3.76
Ajustare totală brută (%)		10%	15%
* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta			
Valoare de piata teren min	27,000	lei	
	5,280	euro	

27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

Metoda prin piață - 27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației directe – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în

corecțiile pozitive și negative se compensează. Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă inclusiv starea juridică a terenului.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Valoarea de piață estimată, este:

27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimație numărul 10569)

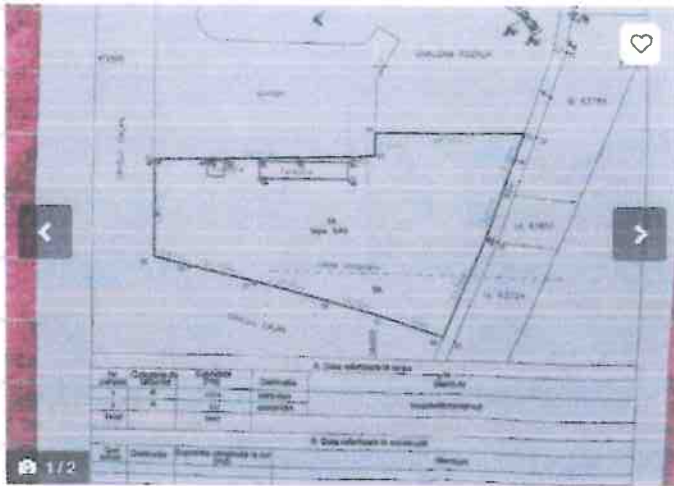


Vand teren intravilan

25 EUR negociabil

Suprafata teren: 3140 mp

Localitate: Călan, Județ: Cluj



Specificații

Descriere

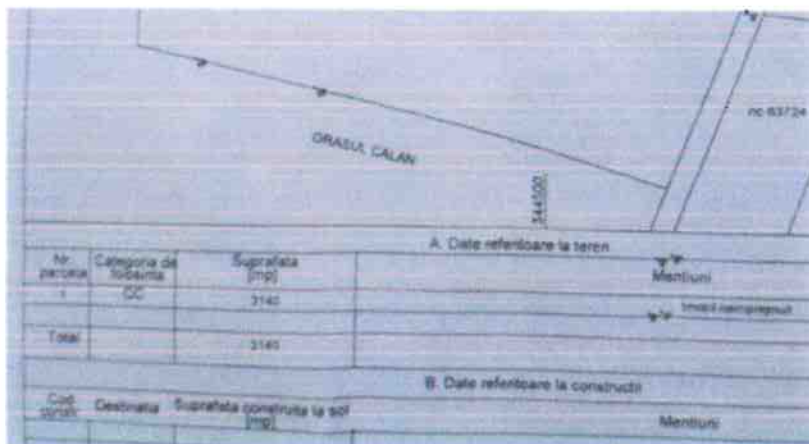
Vand 2 terenuri situate în Călan, lângă spălătorie, pe drumul către orașul Nou Călan. Terenul este intabulat, cu acces la utilități.

ID anunț: 1737797329

📍 Vizualizare: 4

📄 Raportare

[Fă ofertă](#)



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9d7e5d7i107f7458eg0429eg4h540780.html#&gid=1&pid=2>



Specificații

Descriere

Vând teren intravilan în orașul Călan, str. Lucian Blaga. Suprafața 1000 metrii patrati , are front stradal pe doua parti, pretabil pentru spalatorie auto sau orice alata activitate comerciala.Pret 30 euro mp.

ID anunț: 1637883501

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-calan/83530880690977h314h2e6e391edg20g.html>

0762 292 732

ROUMANIE

ROMANIA



CARTE DE IDENTITATE
SERIA XD NR 184937

IDENTITY CARD

CNP 2820218204969

0602Y

Nume (Nom), Last name
BIRCEANU

Prenume (Prenom), First name
CRISTINA-CLAUDIA

Cetățenie (Nationalitate), Nationality
Română / ROU

Loc naștere (Lieu de naissance), Place of birth
Jud. HD Mun. Hunedoara

Domiciliu (Address), address
Jud. HD Mun. Deva

Bd. Iuliu Maniu nr. 7 bl. J sc. C et. 6 ap. 63

Validitate (Validité), Validity
07.02.25-03.08.2031

403 HD



SPCLEP Deva

IDROUBIRCEANU<<CRISTINA<CLAUDIA<<<<<


XD184937<OROU8202187F310803322049694

Sex (Sexe) Sex
F



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

Nr. cerere	11
Ziua	05
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199085261	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60497 Calan

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 912/72/a
Nr. topografic: 260/72/a

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCTIEI C1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:165 mp; S. construita desfasurata:165 mp; BRUTARIE, P, AC: ANTERIOR ANULUI 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Incheiere Cf nr. adus din CF 912 cu situatie neschimbata;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN	A1.1
11 / 05/01/2026		
Act Administrativ nr. HCL NR 97, din 16/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ L NR 26437, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 26532, din 22/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CĂLAN, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Contract Concesiune nr. 15/1993;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 912/72/a)	A1

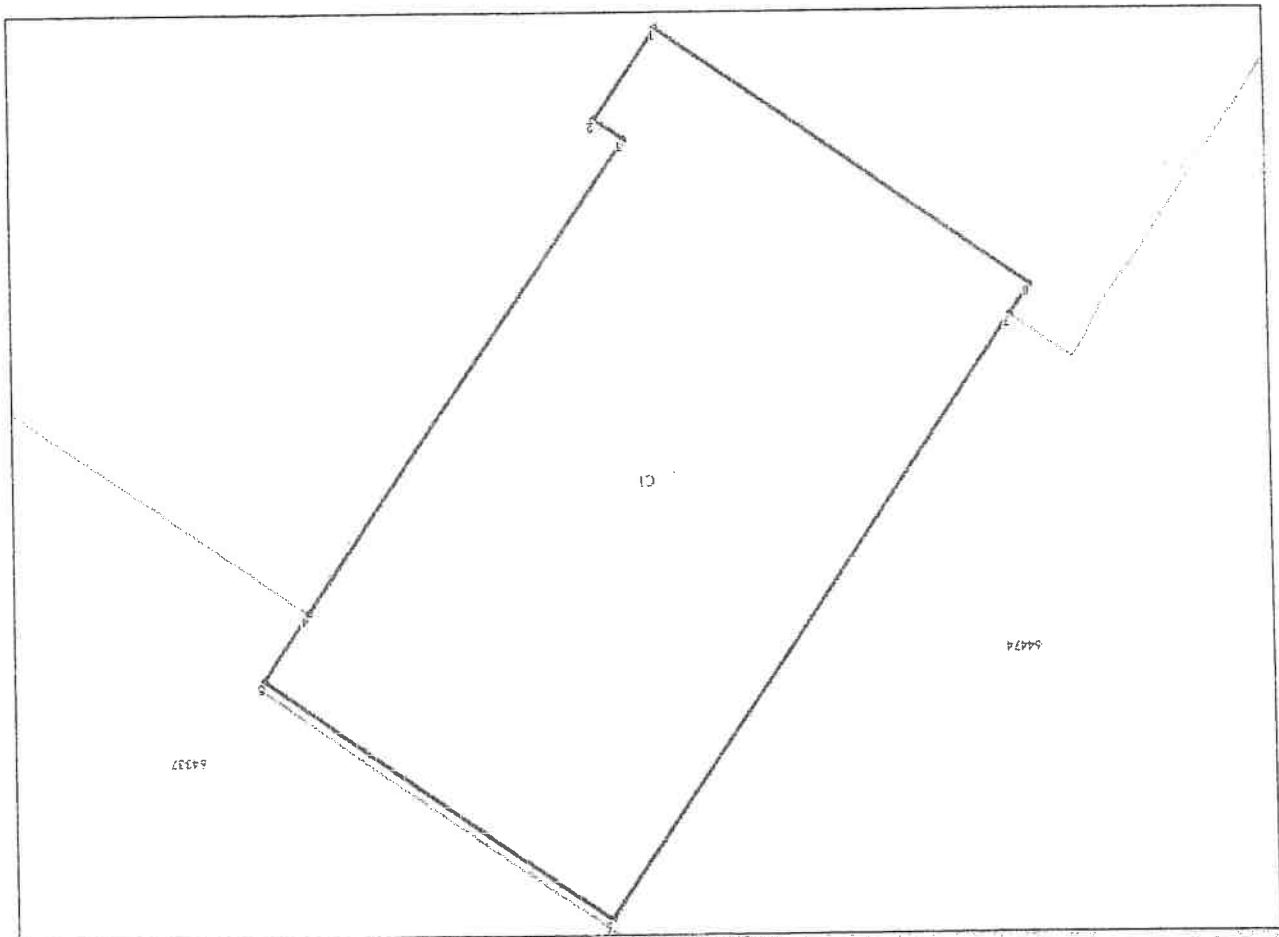
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCŢIEI C1

* Suprafaţa este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	165	-	-	26072/a	Observaţii / Referinţe

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	60497-C1	construcţii industriale si edititare	165	Cu acte	S. construita la sol:165 mp; S. construita desfasurata:165 mp; BRUTARIE, P. AC; ANTERIOR ANULUI 2001

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.475
2	3	0.786
3	4	12.897

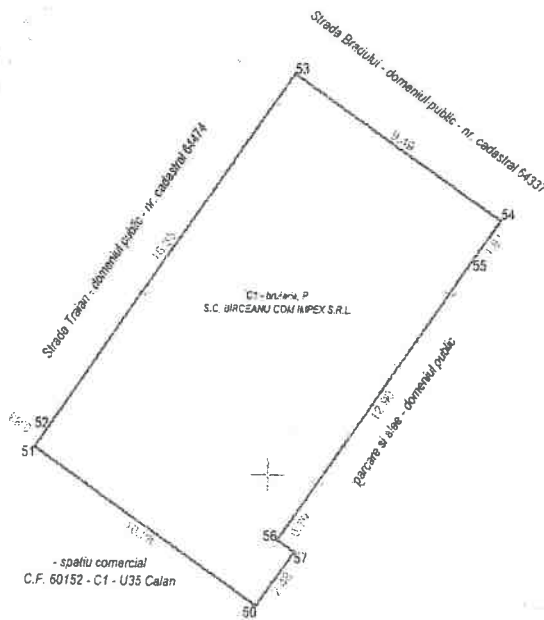
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1 : 500

Anexa nr. 16 la Regulament



Nr. cadastral	Suprafata terenului a imobilului	Adresa imobilului
60497	165,00 mp	Orasul Calan, strada Traian, nr. 1, judetul Hunedoara
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	60497 Calan	CALAN, Cod SIRUTA : 87424

Vasile Ciobanu Digitally signed by Vasile Ciobanu
 Date: 2025.12.24 11:52:45 +02'00'



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
Parcela nr. 1	curti-construcții	165,00	Teren aferent construcției C1 - Spatiu comercial in Strada nr. 1, S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L.
TOTAL		165,00	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	165,00	C1 - Spatiu, P - proprietatea S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L.
TOTAL		165,00	


Suprafata totala masurata a imobilului = 165,00 mp.

Suprafata din act a imobilului = 165,00 mp.

<p>Executant: Persoana autorizata : CIOBANU VASILE seria RO-HD-F nr. 0080 categorie B 12.11.2010</p> <p>Confirm executarea masurarilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta aspectului realitatii din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data : 19.11.2025</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Marius Galatiu</p> <p>Data : 11/2025</p>
---	---



**Proceduri obligatorii ulterioare adoptării
Hotărârii Consiliului local al orașului Călan nr. 14 / 2026**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ¹⁾ : - simplă <input type="checkbox"/> - absolută <input type="checkbox"/> - calificată <input checked="" type="checkbox"/>	24.02.2026	
2	Comunicarea către primar ²⁾	24.02.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	24.02.2026	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	24.02.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	-	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	24.02.2026	

Extrase din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

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

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

²⁾ art. 197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului...”;

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

⁴⁾ art. 197 alin.(4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei, orașului, municipiului...;

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

⁶⁾ art. 198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

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

HOTĂRÂREA nr. ___ / 2026

privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Consiliul Local al orașului Călan, legal întrunit în ședința ordinară din data de ___/2026, Analizând proiectul de hotărâre nr. ___/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 – Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, inițiat de către Primarul orașului Călan;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.15/28/16.02.2026 al primarului orașului Călan, în care se arată că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN a deținut terenul în suprafață de 165 mp, situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan cu titlu de concesiune în baza contractului de concesiune nr.15/1994, și a realizat pe acest teren o construcție cu destinația construcție industrială și edilitară - Brutărie, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare a edificării construcțiilor nr. 25009/24.11.2025;

- raportul de specialitate nr. ___/29/2026 al Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan din care rezultă că terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, este în proprietatea Orașului Călan – Domeniul privat, nu a făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar sau al legilor privind retrocedarea bunurilor preluate în mod abuziv în perioada comunistă și nu face obiectul niciunul litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, precum și că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, în calitate de proprietar al construcției edificate pe terenul menționat mai sus, prin administrator Bîrceanu Cristina Claudia, a depus la Primăria orașului Călan cererea nr. 3507/13.02.2026 prin care solicită cumpărarea terenului;

- avizul favorabil nr. ___/58/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al al orașului Călan pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat;

- avizul favorabil nr. ___/60/2026 al Comisiei de specialitate pentru probleme de amenajarea teritoriului și urbanism, protecția și refacerea mediului, agricultură, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor și grădinilor publice;

În temeiul art.1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr. 26/2026 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert-evaluator, membru titular ANEVAR, ec. Barna Voicu Lucian, pentru terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, la valoarea de 27.000 lei, adică 5.280 euro (adică 32 euro/mp), cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului înscris în CF 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, către SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, în calitate de proprietară a construcției edificate pe acest teren, la prețul stabilit în raportul de evaluare imobiliară.

Art.3. Se mandatează Primarul oraşului Călan pentru a reprezenta UAT Călan în faţa notarului public în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare cumpărare încetează contractul de concesiune nr.15/1994, încheiat între Oraşul Călan şi SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ şi Fiscal, în conformitate cu prevederile Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului judeţului Hunedoara, Primarului oraşului Călan, Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice şi Agricol din cadrul Primăriei oraşului Călan, precum şi proprietarei construcţiei SC BIRCEANU COMIMPEX SRL Călan şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului local al oraşului Călan şi prin publicare în Monitorul oficial local de pe pagina de internet a Primăriei oraşului Călan.

Călan,
16.02.2026

Iniţiator,
Primarul oraşului Călan,
Iovănesc Adrian Filip



Avizat pentru legalitate,
Secretar general al oraşului Călan,
Vulpe Stelian Ioan

RAPORTUL DE EVALUARE IMOBILIARĂ NR. 26/2026

pentru terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan,
cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp

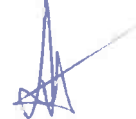
Executant: SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara

Întocmit: ec. BARNA VOICU LUCIAN, expert evaluator - membru titular ANEVAR

**Inițiator,
Primarul orașului Călan,
Iovănesc Adrian Filip**



**Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului Călan,
Vulpe Ștețian Ioan**



G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva
CUI:26512365, J20/115/2010
EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal

26
Nr...../05.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a terenului intravilan in suprafață de 165 mp, amplasat pe strada Traian, numărul 1 in orasul Călan și înscris in extrasul de Carte Funciară numărul 60497, număr cadastral 60497- Călan, județul Hunedoara

CLIENT: BIRCEANU CRISTINA CLAUDIA – CNP2820218204969

DESTINATAR: ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimație numărul 10569/2026

DATA EVALUĂRII : 05.02.2026

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului

Către,

ORASUL CALAN

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul, am estimat **valoarea de piață** a terenului intravilan în suprafață de 165 mp situat în orasul Calan, strada Traian, numărul 1, înscris în Cartea Funciară numărul 60497-Călan, numărul cadastral 60497, **în vederea vânzării**.

Am evaluat dreptul de proprietate al Orasului Călan, domeniu privat, asupra terenului intravilan descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2025, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață a terenului, estimată la data de 05.02.2026,este:

32 euro/mp

adică,

163,02 lei/mp, respectiv 27.000 lei (rotunjit)

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **05.02.2026**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)

* CONFIDENTIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Istoric
- 5 Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieții specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

IV. Analiza datelor

4.1. Procedura de evaluare

- 4.1.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date
- 4.1.2. Metoda extracției
- 4.1.3. Metoda alocării
- 4.1.4. Metoda reziduală
- 4.1.5. Metoda capitalizării rentei funciare
- 4.1.6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării



4.2. Metoda specifică de evaluare

- 4.2.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Teren intravilan în suprafață de 165 mp, situat în orasul Călan, strada Traian, numărul 1, înscris în Cartea Funciară numărul 60497- Călan, număr cadastral:60497
Proprietar	ORASUL CALAN
Destinatar raport	ORASUL CALAN
Locația bunului la data evaluării	ORASUL CALAN, strada Traian, numărul 1, județul Hunedoara
Data inspecției	15.01.2026
Data evaluării	05.02.2026
Curs de schimb	1 EURO = 5,0945 LEI, curs BNR la data de 05.02.2026
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru vânzare.
Tipul valorii	Valoarea de piață.
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare de piață estimată	<u>27.000 lei, adică 5.280 euro</u>
EVALUATOR	<p>BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569</p> <p>Semnătura , </p> <p style="text-align: right;">  </p>

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declară că am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezintă subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardelor de Evaluare a bunurilor (2025) – colecție ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA Voicu Lucian



Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5.0945 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data evaluării: 05.02.2026 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată (curs de schimb BNR, la data evaluării 1 EURO= 5.0945 lei.

Data întocmirii raportului:05.02.2026

Data inspecției: 15.01.2026, realizată de către reprezentantul firmei de evaluare, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor și/sau a posibilelor contaminări, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.

OBSERVAȚII: Conform inspecției, terenul are acces auto și pietonal, având acces la utilități.

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poștale și datelor furnizate de către reprezentantul proprietarului (332 300). Documentele proprietății imobiliare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, fiind menționate în Capitolul II.10 (Natura și sursa informațiilor).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

5. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orasului Călan în calitate de utilizator și în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: BIRCEANU CRISTINA CLAUDIA – CNP2820218204969 și utilizator desemnat este și **ORASUL CALAN, str. Gării, nr. 1, județ Hunedoara, compartimentele de specialitate și membrii Consiliului Local – în calitate de proprietar**

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piață a terenului intravilan, în vederea vânzării.

6. Tipul valorii utilizate

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

Valoarea de piață (definită în SEV 102, A10, pg. 16) reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

7. Identificarea activului și/sau datoriei supuse evaluării

Obiectivele evaluate sunt reprezentate de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra terenului intravilan, amplasat în Calan, str. Traian, nr. 1, compus din:

- **lot 1 – teren intravilan** – înscris în CF 60497 Călan – în suprafața de 165 mp – cod postal 332 300;

8. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE:

– **teren intravilan** – înscris în CF 60497 Deva drept de PROPRIETATE cota 1/1 UAT Calan – Domeniul Privat.

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2025:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

- Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

- a) Extras de carte funciară pentru informare cu cererea nr.11 din 05.01.2026, eliberate de OCPI Hunedoara, CF 60497
- b) Plan de situație

11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza speciale:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerare la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acesteia;

- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;
- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor și luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricții și/sau transferate, în aceleași condiții, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafețele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale și/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de către instituția de credit. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezentați în totalitate;

Ipoteze speciale: N/A

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

14. Specialist

Daca evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

15. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu : **X** DA NU

Riscuri fizice						
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea		Da	X Nu			
Factori dependenti climatic						
Risc	Nivel de risc	Este diminuat/atenuat riscul?	Motiv diminuare/atenuare risc	Detalii	S-a tinut cont in evaluare?	Detalii
Inundatie (rau)						
Inundatie de coasta (crestea nivelului marii)						
Stresul termic						
Seceta						
Incendiu						
Viitura						
Grindina						
Risc de precipitatii						
Furtuna						
Alunecare de teren						
Avalansa						
Eroziunea solului						
Degradarea solului						
Factori independenti climatic						
Cutremur						
Contaminare						
Poluarea aerului						
Poluare fonica						
Alte aspecte ESG		Biodiversitate				

16. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

(a) ~~verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;~~

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verficatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscriși în cadrul raportului.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR. T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Terenul intravilan plan cu o formă aproximativ dreptunghiulară în suprafață de 165 mp este amplasat pe Strada Traian, numărul 1.. Are acces direct din strada Traian, atât auto cât și pietonal. Toate utilitățile se găsesc la gard. Terenul este construit, cu anexa proprietate a S.C. Birceanu Com Impex SRL Călan

Proprietar: ORASUL CALAN - conform extrasului de Carte Funciară numărul 60497-Călan.

2. Descriere juridică


Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință *~curți construcții~*.

Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Călan.

Terenul în suprafață totală de 165 mp, identificat cu număr cadastral 60497, înscris în Cartea Funciară numărul 60497 a Orasului Călan, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orasului Călan..

Sarcini de care este grevat: Conform extrasului de Carte Funciară numărul 60497, pus la dispoziție și atasat mai jos – este înscris drept de folosință prin Contractul de concesiune nr. 15/1993 pentru Proprietarul Construcției C1.


Extras de carte funciară



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere: 11
Ziua: 05
Luna: 01
Anul: 2026

Cad. verificare
1005906521



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60497 Calan

Nr. CF vechi: 912/72/a
Nr. topografic: 260/72/b

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str.Traian, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCTIEI C1

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str.Traian, Nr. 1	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 165 mp; S. construita desfasurata: 165 mp; BRUTARIE, P. AC. ANTERIOR ANULUI 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4919 / 14/09/1994 Incheiere Cf nr. adus din CF 912 cu situatie neschimbata;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN	A1.1
11 / 05/01/2026 Act Administrativ nr. HCL NR 97 din 16/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA L NR 26437, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 26532, din 22/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORASUL CALAN, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4919 / 14/09/1994 Contract Concesiune nr. 35/1993;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN OBSERVATII: Iprovenita din conversia CF 912/72/a1	A1

Document care conține date cu caracter personal procesat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Extracția pentru informații se face la adresa www.ancp.ro

Formular 10/2016/11

Date despre amplasare: Pe strada Traian, numărul 1, din orasul Calan, județul Hunedoara.

3. Istoric locatie

Amplasat în partea de nord a depresiunii Țara Hațegului, pe valea inferioară a râului Strei, aproape la mijlocul județului Hunedoara din România, se află localitatea Călan, limitată de ramificații ale Munților Șureanu (Sebeșului) pe partea dreaptă, iar pe partea stângă, de colinele din formația Poiana Ruscăi. În zona inferioară, de limită de sud, ne aflăm în confluență cu depresiunea Hațegului, depresiune colinară cu o serie de piemonturi de eroziune spre bordura montană și de acumulare spre interiorul depresiunii.

Așezarea veche a orașului se află în partea stângă a râului pe drumul național DN 66 (E79), Orașul Nou fiind așezat pe terasa Streiului, în partea dreaptă a râului, pe drumul județean care leagă Călanul de orașul Orăștie trecând prin satele comunei Mărtinești.

Orașul Călan este situat de fapt, pe locul unei așezări rurale din Dacia Romană, probabil Ydata din timpul dacilor și Aquae în timpul ocupației romane.

Până în anul 1990, Călanul era cunoscut mai ales datorită renumelui apelor termale de la Călan-Băi "Aquae", din apropierea orașului și prin flăcările secției Semicocs-Carbofluid din cadrul Combinatului Siderurgic "Victoria" Călan, care ardeau aproape zi și noapte.

Unitatea Teritorial Administrativă Călan, (în germană Klandorf, în maghiară Kalán sau Pusztakalán) este formată din localitățile componente Călan (reședința) și Streisângeorgiu, alături de satele Batiz, Călanu Mic, Grid, Nădăștia de Jos, Nădăștia de Sus, Ohaba Streiului, Sâncrai, Sântămăria de Piatră, Strei, Strei-Săcel și Valea Sângeorgiului. Fosta localitate Crișeni, comună reședință administrativ teritorială a zonei pentru o lungă perioadă, este acum stradă în cadrul orașului.

Împreună cu satele aparținătoare, unitatea administrativ teritorială Călan are o suprafață de aproape 102 kmp; la o altitudine de 200-300 metri. Solul este bogat, fauna și flora sunt diversificate; iar din adâncuri izvorăsc apele mezotermale, deosebit de folositoare pentru tratamentul diverselor boli.

Din punct de vedere al reliefului, zona UAT Călan se integrează sectoarelor periferice, cu altitudini mai joase, ale Munților Șureanu și Poiana Ruscă, despărțite de Lunca văii Streiului. În partea de est ne suprapunem cu vestul masivului Șureanu, respectiv cu limita Platformei Luncanilor unde relieful este caracterizat prin prezența culmilor netede, izolate de văi nu foarte înguste. Culmile largi, netede, au reprezentat din cele mai vechi timpuri adevărate „artere” de circulație, văile, înguste și destul de greu accesibile, fiind utilizate abia de la începutul epocii moderne. Izolat, apar iviri calcaroase ce generează masive stâncoase. (ex. Măgura Călanului). Înspre vest, către prelungirile

domoale ale Munților Poiana Ruscă, relieful este asemănător. Zona de contact cu valea largă a Mureșului este marcată de prezența unor piemonturi largi.

În apropierea orașului Călan se află Băile Călan cu izvoare și cu ape termale oligometalice, conținând carbonați de sodium, calciu, magneziu, sulfat de sodium și clorură de sodiu. Aproximativ 15% din totalul teritoriului administrativ al localității este ocupat de păduri, de asemenea Orașul Călan dispune de un bogat depozit de materiale de construcții în lunca Streiului. Între minereurile existente sunt de menționat în primul rând cele feroase (exploatate în numai puțin de șapte locuri), de plumb, cupru, zinc și mangan, iar în vecinătate, la nord și peste Mureș acelea din Carpații Metaliferi bogați în aur, argint, cupru și plumb. În urma unor prospecțiuni geologice au fost evidențiate unele minereuri metalifere în zona Nădăștilor și a satului Sâncrai.

Sursa: https://www.primariacalan.ro/?page_id=618

4. Utilizarea prezentă

Terenul este utilizat de către proprietarul. Construcției edificată pe acesta.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori 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 influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și 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 ofertă; 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile 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.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din orasul Calna, zona centrală — cu utilizare: **comercială**.

2. Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cererea este reprezentată, în special de persoane juridice, ce doresc să investească în domeniul imobiliar pentru edificarea unei construcții comerciale.

2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este foarte limitată pentru segmentul de terenuri cu suprafețe între 150 și 1000 mp, dar au fost identificate pe piață câteva următoarele date și informații:

Comparabila 1 utilizată – Oferta de Vanzare teren amplasat la iesire din Calan, în suprafață de 1000 mp, la prețul de 30 euro/mp – sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9d7e5d7i107f7458eg0429eg4h540780.html#&gid=1&pid=2>

Comparabila 2 utilizată – Oferta de Vanzare teren amplasat la iesire din Calan, în suprafață de 3100 mp, la prețul de 25 euro/mp – sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-calan/83530880690977h314h2e6e391edg20g.html>

4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mare decât cererea.

5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)

Cea mai bună utilizare este definită ca: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizari posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: comerciale, deoarece în vecinătatea terenului se găsesc: spații comerciale la parter de blocuri. Din punct de vedere al terenurilor comerciale și industriale, la o analiză a ofertelor existente pe piață se constată că terenurile cu utilizare comercială, cu suprafețe între 1000 și 3100 de mp, au prețuri de ofertă între 25-30 euro/mp, astfel că, terenurile sub 500 de mp sunt peste aceste comparabile, deoarece un teren cu o suprafață mai mică are o valoare unitară mai mare.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, dar și de la faptul că terenul este construit cu o locuință, se constată faptul că Cea Mai Bună Utilizare a terenului este: teren cu utilizare comercială. Determinarea valorii terenului în surplus/exces – nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin formă, suprafață cât și prin destinația terenului nu este cazul să fie efectuată o astfel de analiză.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

4.1.1.Metoda prin piață – comparației directe pe perechi de date- presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și sunt suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare, astfel că am utilizat această metodă.

4.1.2.Metoda extracției -are în vedere estimării valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

4.1.3.Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

4.1.4.Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor 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 și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, 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.

4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare

pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

4.1.6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

4.2.1. Metoda comparației de piață – comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale, și altele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul Orasului Călan, în suprafață de 165 mp, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosință curți construcții s-au folosit un număr de 2 (două) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Valoarea de piață estimată este de:

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE	
Comparabile		1	2
PREȚ (EURO)/ MP		30.0	25.0
TIPUL TRANZACTIEI		oferta	oferta
Marja de negociere		-3%	-3%
Ajustare valorică		-0.9	-0.75
Preț ajustat (EURO)		29.1	24.25
<i>Marja de negociere este între 3-5%, am ales să aplic marja minimă de negociere, dat fiind faptul că terenul este construit deja.</i>			
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%

Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.1	24.25
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.10	24.25
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29.1	24.25
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29	24
CONDITII DE PIATA		recent	recent
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		29	24
LOCALIZAREA	Calan - Central	Calan - limitrof	Calan -Limitrof
Ajustare pentru localiazare- %		5%	5%
Ajustare valorica		1.455	1.2125
Preț ajustat (EURO)		30.56	25.46
<i>Pentru amplasamanet, cele doua comparabila au fost ajustate cu +5% deoarece se gasesc in zona limitrofa a orasului Calan. Din analiza realizata cu agenti imobiliari, diferenta de valoare intre un amplasament limitrof Vs. Central este între 5-40%. Am ales ajustarea minima, deoarece orasul Călan are o suprafață relative mica, iar diferenta dintre limitrof/central nu este atât de semnificativă încât să se justifice aplicarea unei ajustări mai mari.</i>			
SUPRAFATA mp	165	1,000	3,100
Ajustare pentru suprafata - %		5%	10%
Ajustare valorica		1.52775	2.54625
Preț ajustat (EURO)		32	28
<i>Pentru suprafata, am efectuat o ajustare minima de +5/10% deoarece terenurile comparabile au o suprafata mai mare, deci o valoare unitara mai mica. Procentele de ajustare sunt între +-5/50%, am ales ajustarea minima, datorită dimensiunii terenului, care il face mai puțin atractiv, datorita suprafeței totuși la limita legalității în ceea ce privește edificarea de constructii pe acesta.</i>			
FRONT STRADAL	?	?	?
Ajustare (%)		0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0
Preț ajustat (EURO)		32	28
TOPOGRAFIE	plana	plana	plana
Ajustare pentru topografie%		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		32	28
ALTI FACTORI	liber	similar	similar

<i>Ajustare</i>		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		32	28
Utilitati	la gard	la gard	la gard
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		32	28
Ajustare totală netă (EURO)		1	0
Ajustare totală netă (%)		7%	12%
Ajustare totală brută (EURO)		2.98	3.76
Ajustare totală brută (%)		10%	15%
* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta			
Valoare de piata teren min	27,000	lei	
	5,280	euro	

27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

Metoda prin piață - 27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației directe – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în

corecțiile pozitive și negative se compensează. Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă inclusiv starea juridică a terenului.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Valoarea de piață estimată, este:

27.000 lei, adică 5.280 euro (32 euro/mp)

Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimăție numărul 10569)

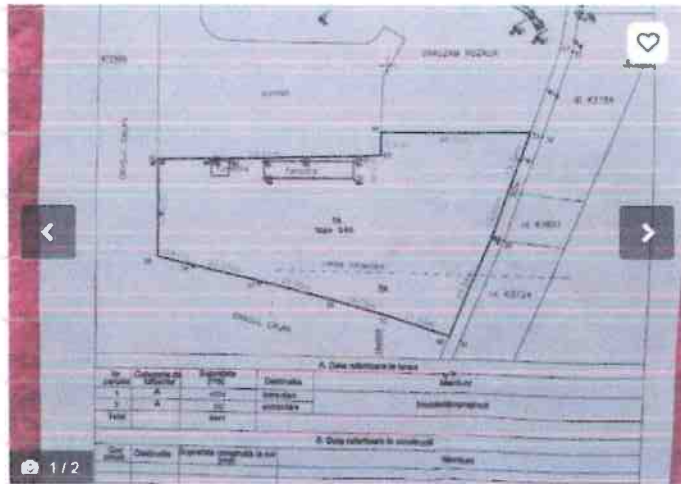


Vand teren intravilan

25 EUR negociabil

inregistrare: Căian

scara: 1:10000



Specificatii

Descriere

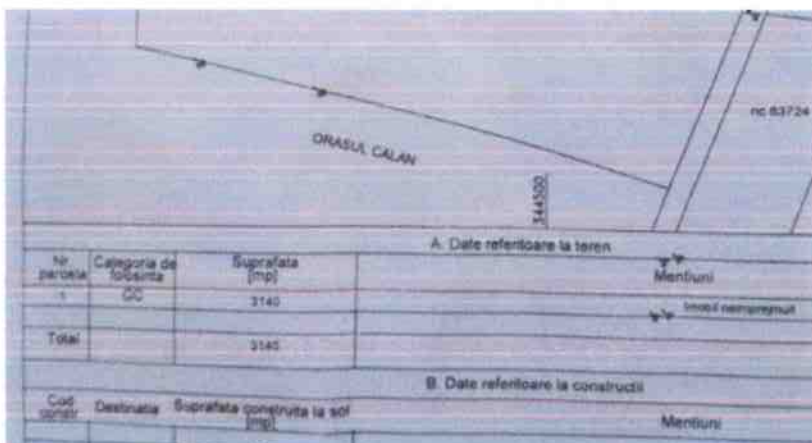
Vand 2 terenuri situate în Căian, lângă spălătorie, pe drumul către orașul Nou Căian. Terenul este intabulat, cu acces la utilități.

ID anunț: 1737797329

Vizualizări: 4

Reportează

Fă ofertă



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9d7e5d7i107f7458eg0429eg4h540780.html#&gid=1&pid=2>



Specificații

Descriere

Vând teren intravilan în orașul Călan, str. Lucian Blaga. Suprafața 1000 metrii patrati , are front stradal pe doua parti, pretabil pentru spalatorie auto sau orice alata activitate comerciala.Pret 30 euro mp.

ID anunț: 1637883501

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-calan/83530880690977h314h2e6e391edg20g.html>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60497 Calan

Nr. cerere	11
Ziua	05
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199085261



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:912/72/a
Nr. topografic:260/72/a

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCTIEI C1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:165 mp; S. construita desfasurata:165 mp; BRUTARIE, P, AC: ANTERIOR ANULUI 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Incheiere Cf nr. adus din CF 912 cu situatie neschimbata;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN	A1.1
11 / 05/01/2026		
Act Administrativ nr. HCL NR 97, din 16/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ L NR 26437, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 26532, din 22/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CĂLAN, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Contract Concesiune nr. 15/1993;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 912/72/a)</i>	A1

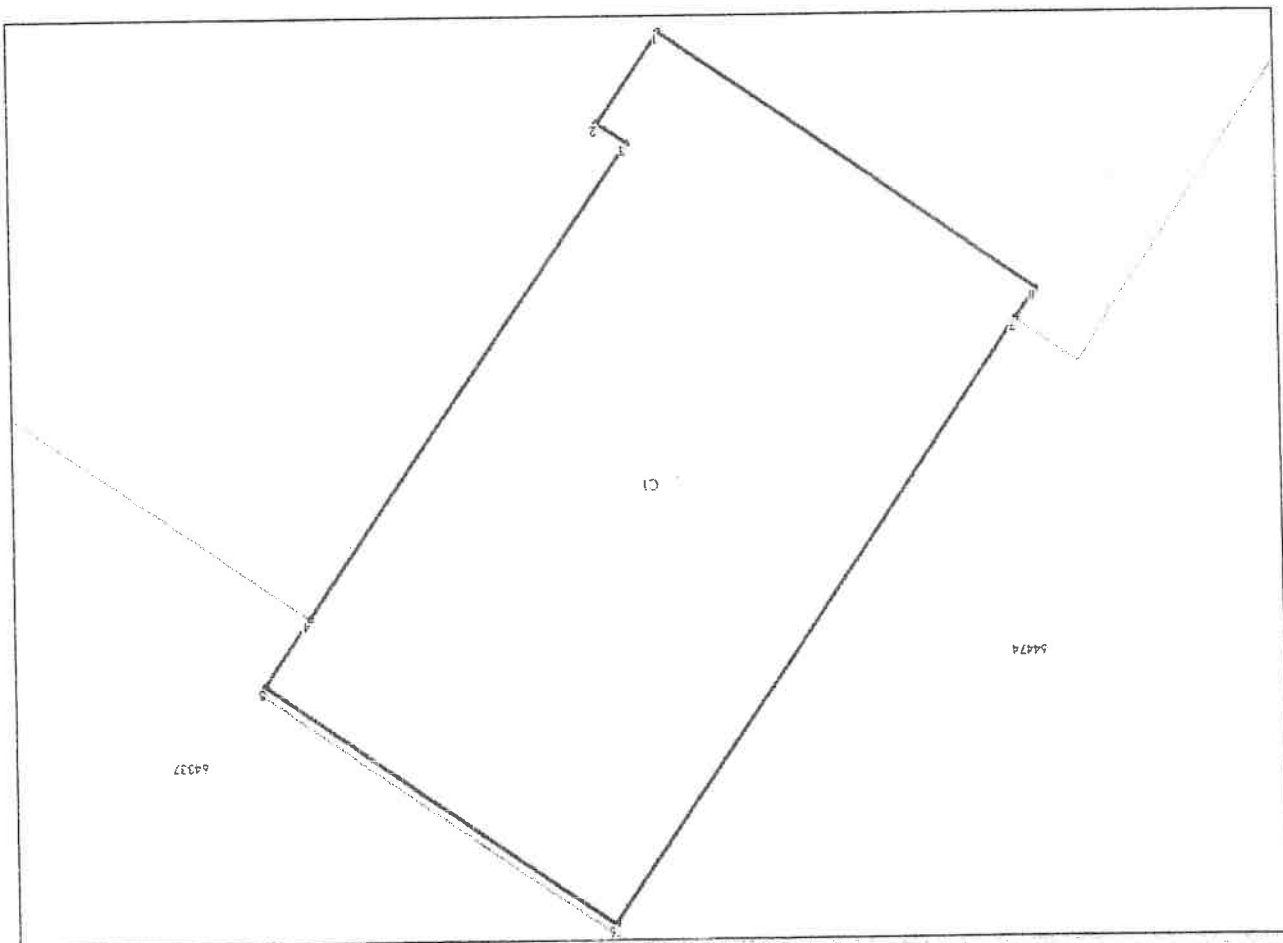
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCȚIEI C1

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	165	-	-	260/72/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	construcții industriale și edificare	165	Cu acte ANTERIOR ANULUI 2001	S. construita la sol:165 mp; S. construita BRUTARIE, P. AC:

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.475
2	3	0.786
3	4	12.897

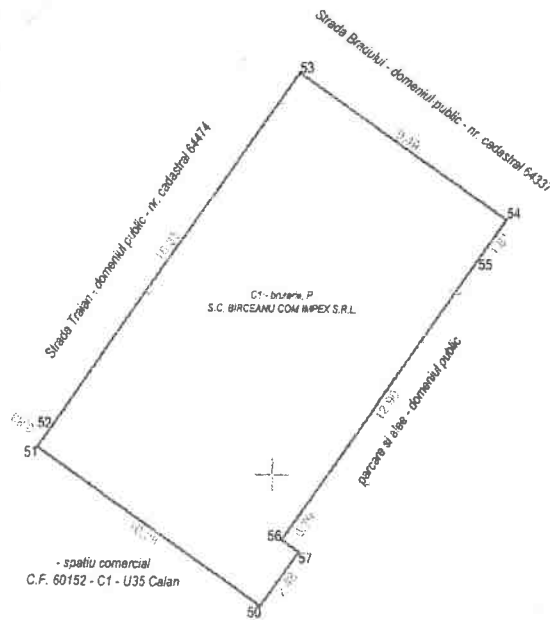
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500.

Anexa nr. 16 la regulamentul



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60497	165,00 mp	Orasul Calan , strada Traian , nr. 1 , Judetul Hunedoara
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
50437 Calan	CALAN , Cod SIRUTA : 87424	

Vasile Ciobanu Digitally signed by Vasile Ciobanu
Date: 2025.12.24 11:52:45 +02'00'



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
Parcela nr. 1	curti-construcii	165,00	Teren alaturat constructiei C1 - birouri, concesional in folosinta S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L. - neluipretnut
TOTAL		165,00	

B. Date referitoare la constructii:

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	165,00	C1 - Birouri, P - proprietatea S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L.
TOTAL		165,00	

Suprafata totala masurata a imobilului = 165,00 mp.

Suprafata din act a imobilului = 165,00 mp.

<p>Executanti: Persoana autorizata : CIOBANU VASILE seria RO-HD-F nr. 0080 categorie B 12.11.2010</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data : 19.11.2025</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral:</p> <p>Semnatura si panza:</p> <p>Marioara Galeniu</p> <p>Data : 11/2026</p>
--	---



17



18

REFERAT DE APROBARE nr. 15 / 28 / 2026

la proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Potrivit prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public și privat al orașului consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a orașului.

Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Ca regulă, potrivit art.363 alin.(1) din Codul administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Prin excepție de la prevederile art. 363 alin.(1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, iar prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local, astfel cum prevede art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Călan sub nr. 3507/13.02.2026, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN a solicitat, în calitate de proprietar a construcției edificate pe acest, cumpărarea terenului proprietate privată a orașului Călan, în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, teren pe care solicitanta îl deține cu titlu de concesiune în baza contractului de concesiune nr. 15/1994, și a realizat pe acest teren o construcție cu destinația de construcție industrială și edilitară - Brutărie, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare a edificării construcțiilor nr. 25009/24.11.2025, iar ulterior și-a intabulat în cartea funciară dreptul de proprietate asupra construcției.

Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit prin raportul de evaluare imobiliară nr. 26/2026 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert evaluator - membru titular ANEVAR, ec. Barna Voicu Lucian, la suma de 27.000 lei, adică 5.280 euro (adică 32 euro/mp).

Având în vedere cele de mai sus propunem Consiliului local al orașului Călan aprobarea proiectului de hotărâre nr. /2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 – Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN.

Călan,
16.02.2026

PRIMARUL ORAȘULUI CĂLAN,
Adrian Filip Iovănesc



RAPORT DE SPECIALITATE nr. 15 / 29 / 2026

la proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Compartimentul Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan, analizând proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea unui raport de evaluare imobiliară a unui teren și aprobarea vânzării directe către actuala proprietară ai construcției edificate pe acest teren, constată următoarele:

- terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 – Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, este în proprietatea Orașului Călan – Domeniul privat, nu a făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar sau al legilor privind retrocedarea bunurilor preluate în mod abuziv în perioada comunistă și nu face obiectul niciunul litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată;

- pe terenul în speță există edificată 1 construcție, cu destinația de construcție industrială și edilitară - Brutărie dobândită de către SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN prin construire, iar pentru acest teren este încheiat contractul de concesiune nr. 15/1994;

- potrivit art.363 alin.(1) din Codul administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- prin excepție de la prevederile art. 363 alin.(1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, iar prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local, astfel cum prevede art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

- prin cererea înregistrată la Primăria orașului Călan sub nr. 3507/13.02.2026, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, prin administrator Bîrceanu Cristina Claudia, a solicitat, în calitate de proprietar a construcției edificate pe acest, cumpărarea terenului proprietate privată a orașului Călan, în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 60497 Călan;

- prețul de vânzare a terenului a fost stabilit prin raportul de evaluare imobiliară nr. 26/2026 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert evaluator - membru titular ANEVAR, ec. Barna Voicu Lucian, la suma de 27.000 lei, adică 5.280 euro (adică 32 euro/mp).

În conformitate cu art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea de către Consiliul local al orașului Călan a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Călan,
16.02.2026

Întocmit,
Compartiment Fond Funciar, Măsurători Topografice
Mihai Dacian Prodan

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CĂLAN
Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, lucrări publice,
administrarea domeniului public și privat al orașului Călan

AVIZUL nr. 9 / 58 / 20.02.2026

La proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Analizând proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN. inițiat de primarul orașului Călan,

Având în vedere referatul de aprobare nr.15/28/16.02.2026 al primarului orașului Călan, în care se arată că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN a deținut terenul în suprafață de 165 mp, situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan cu titlu de concesiune în baza contractului de concesiune nr.15/1994, și a realizat pe acest teren o construcție cu destinația construcție industrială și edilitară - Brutărie, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare a edificării construcțiilor nr.25009/24.11.2025, precum și raportul de specialitate nr.15/29/2026 al Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan din care rezultă că terenul situat în orașul Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, cu nr. cadastral 60497, în suprafață de 165 mp, este în proprietatea Orașului Călan – Domeniul privat, nu a făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar sau al legilor privind retrocedarea bunurilor preluate în mod abuziv în perioada comunistă și nu face obiectul niciunul litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, precum și că SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CALAN, în calitate de proprietar al construcției edificate pe terenul menționat mai sus, prin administrator Bîrceanu Cristina Claudia, a depus la Primăria orașului Călan cererea nr. 3507/13.02.2026 prin care solicită cumpărarea terenului;

În temeiul art.1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al orașului Călan, adoptat prin H.C.L. nr.40/22.04.2021,

Comisia adoptă următorul aviz:

Art. 1. Se avizează **favorabil** proiectul de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN.

Art. 2. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului Comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al orașului Călan.

Președintele Comisiei,
MATEOI FLAVIUS NICOLAE

Secretarul Comisiei
SALASAN ROXANA GABRIELA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CĂLAN

Comisia pentru probleme de amenajarea teritoriului și urbanism, protecția și refacerea mediului, agricultură, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor și grădinilor publice

AVIZUL nr.2/60/24.02.2026

Proiect de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN

Ținând cont de prevederile:

- a) Art. 879 alin. (2) și (5), art. 880 alin. (1) din Legea 287/2009 privind Codul civil;
 - b) Art. 25 alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996;
 - c) Art. 127 alin.(1), art. 128 alin. (1), art. 129, art. 130 alin. (1) lit. a, alin. (2) și alin. 3 din Ordinului ANCPI nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
 - d) Art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului;
- și în conformitate cu art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6), lit. c), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia adoptă următorul aviz:

Art. 1. Se avizează favorabil

Proiect de hotărâre nr.15/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 165 mp, amplasat în oraș Călan, str. Traian, nr. 1, înscris în C.F. nr. 60497 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietara construcției, SC BIRCEANU COMIMPEX SRL CĂLAN.

Art. 2. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al orașului Călan.

Președinte,

OLARIU ADRIAN MARIUS



Secretar,
SELIVESTROV DIANA



Secțiune
Jeduk clo

St. 790817 Milini

U.A.T. ORAȘUL CĂLAN
INTRARE NR. 3507
Anul 2026 luna 02 ziua 13

Domnule Primar,

Subsemnata Birceanu Cristina-Claudia, administrator al SC Birceanu Comimpex SRL va rog sa-mi aprobatii cumpararea terenului aferent brutariei pe care o detin in suprafata de 165 mp. Mentionez ca am pentru terenul mai sus mentionat un contract de concesiune din anul 1994.

Anexez extras de carte funciara nr. 60497 Calan, contract de concesionare 15/1994.

Multumesc anticipat!

B

13.02.2026

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Hunedoara



2025452445720

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: **BIRCEANU COMIMPEX SRL**

Sediu social: **Jud. Hunedoara, Loc. Călan, Oraș Călan, Str. TRAIAN, Bl. 1,
Etaj P**

Activitatea principală: **5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor**

Cod Unic de înregistrare: **3187745**

din data de: **11.02.1993**

Director,

Identificator Unic la Nivel European (EUID):

ROONRC.J1993000130202

Nr. de ordine în registrul comerțului: **J1993000130202**

Data eliberării: **25.11.2025**

Felicia Camelia MOGOȘANU

Semnat digital de: **Mogosanu Felicia-Camelia**

Motiv: **Semnare document**

Locatia: **ORCT Hunedoara**

Seria B Nr. 5599730

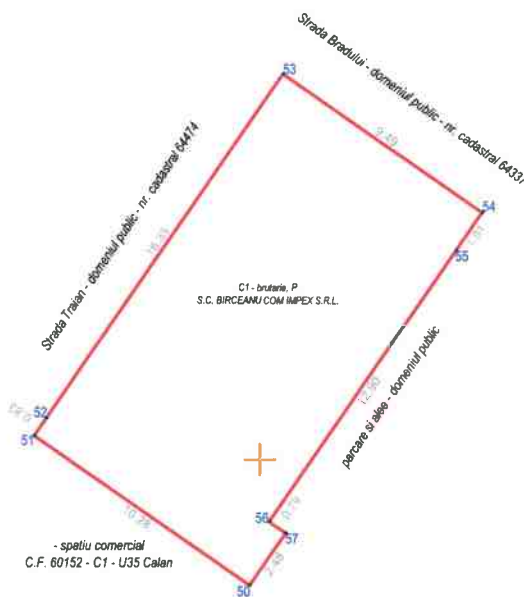
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

Anexa nr. 16 la regulament



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
60497	165,00 mp	Orasul Calan , strada Traian , nr. 1 , judetul Hunedoara
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
60497 Calan	CALAN , Cod SIRUTA : 87424	

Vasile Ciobanu Digitally signed by Vasile Ciobanu
Date: 2025.12.24 11:52:45 +02'00'



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
Parcela nr. 1	curti-construcții	165,00	Teren aferent construcției: C1 - brutarie, concesionat in favoarea S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L. - neimprejuiat
TOTAL		165,00	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	165,00	C1 - Brutarie, P - proprietatea S.C. BIRCEANU COMIMPEX S.R.L.
TOTAL		165,00	

Suprafata totala masurata a imobilului = 165,00 mp.

Suprafata din act a imobilului = 165,00 mp.

<p>Executant : Persoana autorizata : CIOBANU VASILE, seria RO-HD-F nr. 0080 categoria B 12.11.2010</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data : 19.11.2025</p>	<p>Inspector :</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral;</p> <p>Semnatura si parafa Maricara Galeriu Data : 11/2026</p>
---	---

R O M A N I A
JUDETUL HUNGHOARA
CONSILIUL LOCAL CALAN
Str.Gării nr.1.

CONTRACT DE CONCESIONARE NR. 15 / 1994

I. OBIECTUL CONCESIONARII

Teren de construcție avînd nr.CE 912 și nr.topo 260/72
situat în Călan, în suprafață de 165 mp.

II. PARTILE CONTRACTANTE

CONCEDENT: Consiliul Local Călan, strada Gării nr.1 reprezentat prin
Negesc Mihai-primar

CONCESIONAR: SC.BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN - reprez. prin Bîrceanu Ioan

III. SCOPII CONCESIONARII TERENULUI

Scopul concesionării terenului îl constituie Amenajare spațiu comercial.

IV. REDEVENȚA ANUALĂ

Concesionarea este exclusivă în suprafață de 165 cu redevență anuală
66.000 lei anual

V. DURATA CONCESIONARII

Concesionarea terenului se face pe durata de 99 ani.

VI. CLAUZE CONTRACTUALE

Comînd contractul de concesionare, concesionarul se obligă:

- să respecte destinația spațiului pentru care a concesionat terenul.
Schimbarea destinației se poate face numai cu avizul și aprobarea
concedentului.
- să plătească redevența anuală convenită până cel mai tîrziu la 31.
III ale fiecărui an. Pentru depășirea acestui termen se plătesc majorări
ca și pentru celelalte obligații fiscale.
- Redevența anuală se va recalcula în funcție de rata de inflație.
Recalcularea și comunicarea noilor redevențe se face prin grija circulației
scripturii financiare cu ocazia plății acestora.

CONCEDENT
Negesc Mihai-primar

CONCESIONAR
Bîrceanu Ioan





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60497 Calan

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:912/72/a
Nr. topografic:260/72/a

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCȚIEI C1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	Jud. Hunedoara, UAT Calan, Loc. Calan, Str Traian, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:165 mp; S. construita desfasurata:165 mp; BRUTARIE, P, AC: ANTERIOR ANULUI 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Incheiere Cf nr. adus din CF 912 cu situatie neschimbata;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN	A1.1
11 / 05/01/2026		
Act Administrativ nr. HCL NR 97, din 16/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ L NR 26437, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 26532, din 22/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI CALAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CĂLAN, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4919 / 14/09/1994		
Contract Concesiune nr. 15/1993;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BIRCEANU COM IMPEX SRL CALAN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 912/72/a)</i>	A1

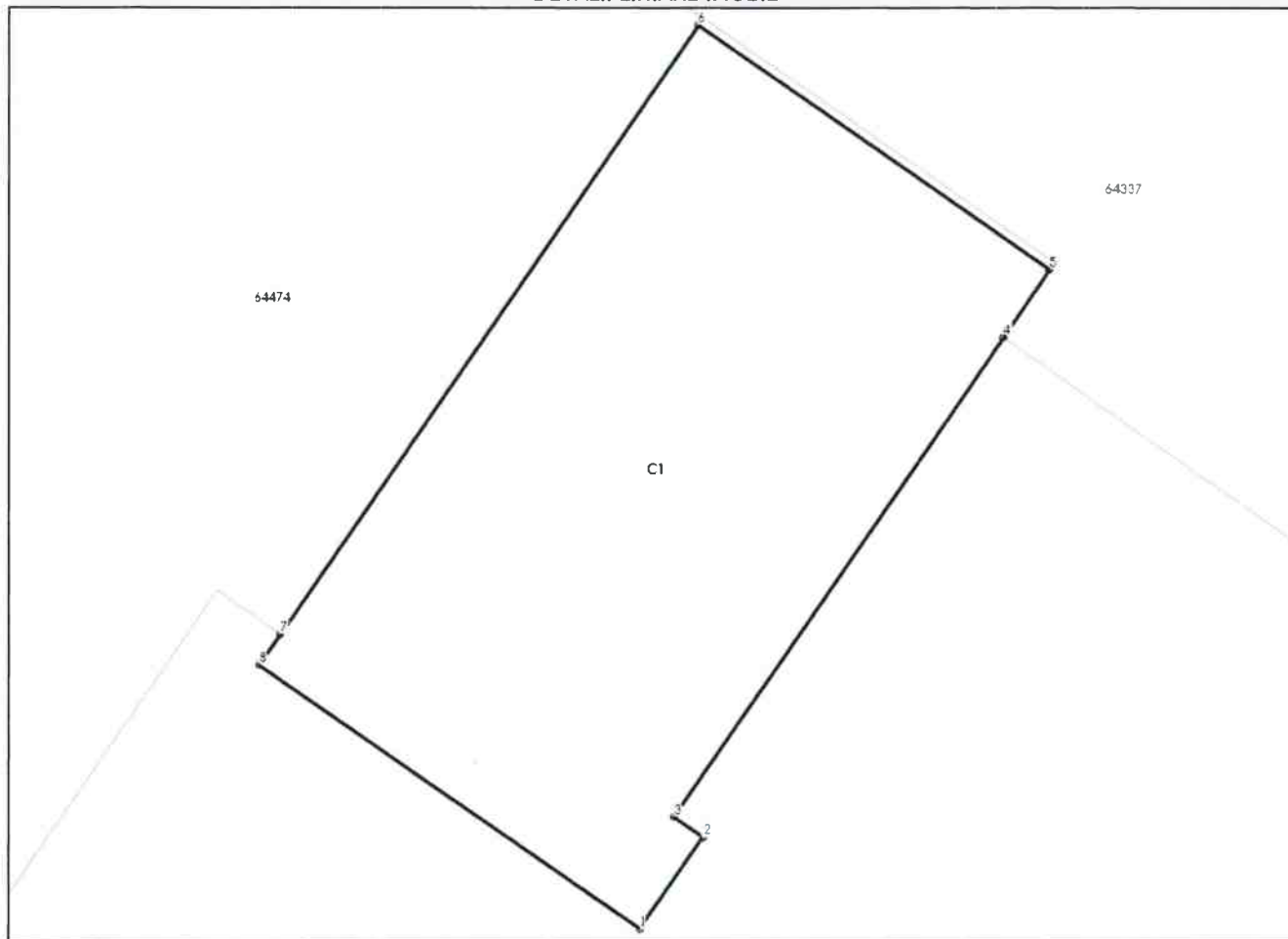
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60497	165	LIMITA TERENULUI ESTE PE PERETELE DIN ZIDARIE AL CONSTRUCTIEI C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	165	-	-	260/72/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60497-C1	construcții industriale și edilitare	165	Cu acte	S. construită la sol:165 mp; S. construită desfășurată:165 mp; BRUTARIE, P, AC: ANTERIOR ANULUI 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.475
2	3	0.786
3	4	12.897

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.806
5	6	9.493
6	7	16.345
7	8	0.833
8	1	10.277

** 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,

13/02/2026, 10:57

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>



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA ORAȘULUI CĂLAN

Călan, 335300, str. Gării, nr. 1, județul Hunedoara; tel. 0254-730223, fax: 0254-732954
e-mail:primariacalan@yahoo.com, site:www.primariacalan.ro

Nr. 25006 / 25.11.2025

ADEVERINȚĂ

Urmare cererii înregistrată la Primăria orașului Călan cu nr. 25006 din 21.11.2025, prin prezenta se adeverește că terenul în suprafață măsurată de 165 mp, înscris în C.F. nr. 60497 – Călan, C.F. vechi 912/72/a Streisângeorgiu, nr. top. 260/72/a, nu a făcut obiectul legii nr. 18/1991 în sensul că în arhiva instituției noastre nu a fost găsit eliberat titlu de proprietate.

La baza prezentei a stat planul de amplasament și delimitare a imobilului împreună cu documentația topografică de identificare întocmite către persoană fizică autorizată Ciobanu Vasile (certificat de autorizare seria RO-HD-F nr. 0080).

PRIMAR,
Adrian Filip IOVĂNESCU



SECRETAR GENERAL,
Ioan Stelian VULPE

Fond funciar, Măsurători topografice și Agricol
Mihai Dacian PRODAN