

RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan – curti constructii – 1729 mp

Gruia, T3, P. 24, lot 1 nr. Cadastral 51550, CF 51550
Jud. Mehedinti

Client
Proprietar

COMUNA GRUIA
COMUNA GRUIA

Mai 2025

Scrisoarea de transmitere

Evaluator – Zanfir Victor
Membru titular ANEVAR

Catre ,
COMUNA GRUIA

Va înaintez prin prezenta raport de evaluare al bunului imobil teren intravilan curti constructii in suprafata de 1729 mp, cu numar cadastral 51550 in scris in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA situat in Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna GRUIA.

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR SEV editia 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0993 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**12.05.2025**) este :

	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan curti constructii Loc. Gruia, T 3 P 24, nr. Cadastral 51550 lot 1</i>	<i>1729</i>	<i>9,2 €</i>	<i>5,0993 lei</i>	<i>15.900 €</i>	<i>81.100 lei</i>

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 12.05.2025;
- * Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- * Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Mai 2025;
- * Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



CUPRINS

Coperta

Pagină titlu

Sinteza raportului

- I. Partea întâi – Termenii de referință ai evaluării**
Certificarea evaluatorului, Declarația de conformitate
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
Scopul evaluării
Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
Natura și sursele utilizate pe care se bazează evaluarea
Ipoteze și ipoteze speciale
Restrucții de utilizare, difuzare sau publicare
- II. Partea a doua - Prezentarea datelor**
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
Descrierea situației juridice
Descrierea trenului
Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III. Partea a treia - Analiza pieței**
Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pieței
- IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizări**
Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- V. Partea a cincea – Evaluarea proprietății**
Estimarea valorii terenului
- VI. Partea a șasea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**
Analiza rezultatelor
Concluzii asupra valorii, reconcilierea valorii

Anexe

Sinteza raportului

Obiectul evaluării : bunului mobil teren intravilan curti constructii in suprafata de 1729 mp, cu numar cadastral 51550 inscris in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA situat in Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna GRUIA.

Dreptul de proprietate deplin pentru teren in favoarea **Comuna GRUIA** conform Act Notarial nr. 2045, din 19/12/2023 emis de Mocanu Cocuta.

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, **la cursul valutar BNR de 5,0993 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**12.05.2025**) este :

	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan curti constructii Loc. Gruia, T 3 P 24, nr. Cadastral 51550 lot 1</i>	<i>1729</i>	<i>9,2 €</i>	<i>5,0993 lei</i>	<i>15.900 €</i>	<i>81.100 lei</i>

- * Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- * Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 12.05.2025;
- * Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- * Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Mai 2025;
- * Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR



Partea intai - Termenii de referinta ai evaluarii

Declaratie de conformitate.Certificarea

Zanfir Victor membru titular ANEVAR leg 17274

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de bunul imobil care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI (Evaluarea Proprietatii Imobiliare), EI (Evaluarea Intreprinderii)**, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul imobil care fac obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare, poate fi supus verificarii conform SEV 400, verificarea trebuie să fie realizată de către un evaluator autorizat care deține specializarea VE, (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării).

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Zanfir Victor

Evaluator – membru titular ANEVAR



I. Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA GRUIA , cu sediul in Com. GRUIA, jud. Mehedinti, CUI 4871210, care este și proprietarul bunului imobil

Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt: COMUNA GRUIA , cu sediul in Com. GRUIA, jud. Mehedinti, CUI 4871210, care este și proprietarul bunului imobil.

Scopul evaluarii

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .

Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului teren intravilan curti constructii in suprafata de 1729 mp, cu numar cadastral 51550 in scris in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA situat in Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna GRUIA.



Bunul imobil evaluata apartine **Comuna GRUIA**

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate este deplin in favoarea Comuna Gruia, conform Act Notarial nr. 2045, din 19/12/2023 emis de Mocanu Cocuta.

Tipul de valoare si definitia acesteia

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil.

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 104 – Tipuri ale valorii din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute tipuri ale valorii : - Valoarea de piata ; Chiria de piață; Valoarea echitabilă; Valoarea de investiție/ subiectivă; Valoarea sinergiei; Valoarea de lichidare; Valoarea justă

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului Imobil asa cum este aceasta definita in **SEV 104- Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **12.05.2025**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

- Evaluarea a fost realizata la data de **12.05.2025**.
- Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 5,0993 LEI**.
- Inspectia s-a efectuat de catre evaluator, Zafir Victor in prezenta reprezentantului Comuna GRUIA.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia bunului imobil si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a bunului imobil similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunul imobil puse la dispoziție de către client/proprietar;

- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică, furnizate de către client/proprietar ;
- Informatii publicate de agentile imobiliare din Dr.Tr.Severin;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.multecase.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro , www.publi24.ro www.storia.ro
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR ;
- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
- SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client si proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- * Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Din informațiile deținute de către evaluator si din discuțiile purtate cu clientul/proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- *Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului imobil, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;

* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspecției și până la data evaluării;

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

* Orice valori estimate în raport 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;

* În cadrul prezentului raport de evaluare, nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbanism pentru prezentul teren.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

II. Partea a doua - Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Gruia este o comună în județul Mehedinți, Oltenia, România, formată din satele Gruia (reședința), Izvoarele și Poiana Gruii.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gruia se ridică la 3.030 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.163 de locuitori.

Suprafață: 7318 ha

Intravilan: 265 ha

Extravilan: 7053 ha

Populație: 3216

Gospodării: 1188

Nr. locuințe: 1134

Activitati economice si specifice zonei

Activități agricole

Servicii de comerț

Turism

Valorificarea produselor agricole

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client si proprietar. Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, Act Notarial nr. 2045, din 19/12/2023 emis de Mocanu Cocuta, Comuna GRUIA care are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunurilor mobile.**

Imobilul are numar cadastral 51550, este inregistrat in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA.

Prin urmare , daca bunul imobil va fi vandut, atunci cumparatorului ii va fi transmis dreptul deplin asupra bunului imobil, teren intrevilan curti constructii.

A fost prezentat Extras de Carte Funciara din data de 07.05.2025, nu sunt trecute mentiuni cu privire la sarcini asupra bunului imobil.

Pe acest amplasament este edificata o cladire – casa de locuint in suprafata construita de 77 mp, edificata fara acte de catre o persoana fizica.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand **Comuna GRUIA**, Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, , care se presupune ca **Comuna GRUIA** are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunului imobil.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Descrierea terenului

Este situat in intravilanul Loc. Gruia, categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1729 mp, cu numar cadastral 51550 inregistrat in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA situat in Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, Judetul Mehedinți, proprietatea Comuna GRUIA.

Terenul este imprejmuit partial, are o forma dreptunghiulara, topografie terenului - plana.

Caracterul preponderent al zonei este rezidential unifamilial in zona fiind edificate case de locuit unifamiliale P, P+1, P+M,

Sunt utilitățile disponibile la limita de proprietate a bunului imobil:

- retea publica de alimentare cu apa
- retea publica de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune

Bunul imobil este situat in zona periferica localitatii Gruia, accesul la proprietate se realizeaza pe un drum asfaltat, la care are deschidere de 60 m.

III. Partea a treia - Analiza pietei

Bunul imobil evaluat (**Teren intravilan curti constructii**) în suprafața de 1729 mp este situat în Loc. Gruia, Com. Gruia, număr cadastral 51550 mp, înscris în Cartea Funciara la nr. 51550 mp UAT Gruia, T3, P. 24, LOT 1 jud. Mehedinți, zona mediană localității

Prezentare generală

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.

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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona limitrofa.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, bun imobil teren intravilan cu utilizare rezidențială amplasat în zone cu case unifamiliale, pe raza loc. Gruia, și zone similare

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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 a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ redusă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 8 EUR/mp și 10 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor, frontul stradal la drumul de acces, coeficienții urbanistici admiși, etc..

Piața Terenurilor nu este una activă, în zona nu au fost identificate oferte de terenuri libere, cele mai apropiate oferte de terenuri ca localizare se găsesc în zona Devesel, Burila Mare, Cujmir, și zonele învecinate unde este o piață mai activă. Marja de negociere se încadrează ușor la 10% pentru terenurile cu suprafețe iar în ce privește diferențele de localizare și utilități acestea se încadrează între 10% - 60%.

Cererea solvabilă

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.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri superioare, însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare mare și foarte mare.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparține persoanelor, dezvoltatorilor care doresc să dezvolte un proiect rezidențial de dimensiuni medii sau care achiziționează terenuri cu scop investițional pe termen mediu și lung.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- o Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o fizic posibilă
- o permisă legal
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:

- rezidențială – case unifamiliale
- comercială – spațiu comercial;
- administrativă – spații de birouri;

Având în vedere cele analizate mai sus cât și localizarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru dezvoltare rezidențială/ case unifamiliale, bunul imobil este situat în zona unde sunt edificate case de locuit unifamiliale P, P+1, P+M,

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

V. Partea a cincea – Evaluarea bunurilor imobile

Aplicarea abordărilor în evaluare

ABORDAREA PRIN PIATA

Consta în analiza proprietatilor comparabile pe perechi de date prin metoda comparatiei directe. Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintelor de piata. S-au analizat informatiile privind oferte sau tranzactii cu proprietati comparabile si s-a ajuns la concluzia ca tranzactiile în zona cu proprietati imobiliare industriale / comerciale nu exista si deci nu exista comparabile. Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN VENIT

Este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului imobil subiect, prin aplicarea metodelor de analiza a capacitatii proprietatii de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri într-o indicatie asupra valorii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential în contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala, economica.

Prin aplicarea acestei abordari se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosita pentru estimarea valorii Constructiei.

Estimarea costului de inlocuire brut, a depreciierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta, anvelopa inchideri, finisaje si instalatii) si a depreciierilor fizice pe fiecare componeneta.

Abordarea prin metoda comparatiilor directe

Metoda comparațiilor directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respective estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor de piață. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, site anunt vanzări,. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de oferta pentru terenuri libere în zona de analiza diferă în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinatati, suprafața, dezvoltare potențiala etc.

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: apă, și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

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

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 evaluarea terenului intravilan au fost analizate un număr 6 comparabile găsite la ofertare în zona Gruia și zona similară, din care s-au ales 3 comparabile, ce prezintă cele mai multe asemănări cu proprietatea subiect.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 comparabile găsite la oferta în zona, **prețurile de oferta** fiind cuprinse în jurul valorilor de **8 și 10 euro/mp** și s-a întocmit Grila comparațiilor de piață.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DE PIATA							
Unitati de comparatie	Subiect	Comparabil 1		Comparabil 2		Comparabil 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
Pret de oferta Euro		10,0		8,0		10,0	
Tip pret (tranzactie/ oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	

Ajustari		-10%	-1,0	-10%	-0,8	-10%	-1,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Drepturi de proprietate transmis	deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare		Nepartinitoare		Nepartinitoare	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Conditii de piata	Curente	Curente		Curente		Curente	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,0		7,2		9,0	
Localizare	Gruia	Izimsa		Bistretu		Tiganasi	
Ajustari		-5%	-0,5	20%	1,4	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		8,6		8,6		9,0	
Suprafata - mp	1729	1000		2.024		5.000	
Ajustari		3%	0,3	0%	0,0	-5%	-0,5
Pret ajustat (euro)		8,8		8,6		8,6	
Topografie	plana	plana		plana		plana	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		8,8		8,6		8,6	
Drum acces	asfalt	asfalt		pietruit		asfalt	
Ajustari		0%	0,0	5%	0,4	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		8,8		9,1		8,6	
Utilitati	en. el./ alim apa	en. el.		en. el./ alim apa		fara	
Ajustari		5%	0,4	0%	0,0	10%	0,9
Pret ajustat (euro)		9,2		9,1		9,4	
Zonarea	rezidential unifamiliala	rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala	
Ajustari		0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Pret ajustat (euro)		9,2		9,1		9,4	
Corectie totala neta		0,2		1,9		0,4	
Corectie totala neta (%)		3%		26%		5%	
Corectie totala bruta		1,1		1,9		1,3	
Corectie totala bruta (%)		13%		26%		15%	
Numar Ajustari		3		3		2	
Opinia se alege valoarea 9,2 Euro / mp, 1 Euro = 5,0993 data 12/05/2025							

Explicații ajustări:**Condiții de vânzare, piață inactivă**

S-au aplicat ajustări de -10%, pentru a evidenția gradul de negociere al comparabilelor oferite pe piață și pentru a le aduce în prezent – actualizare a acestora – Marja de negociere a crescut față de perioada în care piața era activă. Marja de negociere este diferită de la un proprietar la altul, la baza variației lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum și abilitățile de negociere ale părților direct implicate în procesul de tranzacționare.

Drepturi de proprietate transmise

am considerat că nu necesită ajustări, dreptul fiind deplin atât pentru comparabile cât și pentru proprietatea subiect

Condiții de finanțare

am considerat că nu necesită ajustări, s-a considerat finanțare cash sau echivalent atât pentru comparabile cât și proprietatea subiect.

Condiții de vânzare

am considerat că nu necesită ajustări, s-a considerat condiții nepartinitoare pentru comparabile și proprietatea subiect.

Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare

am considerat că nu necesită ajustări, nu este cazul atât pentru bunul imobil analizat cât și pentru comparabile.

Condiții de piață

am considerat că nu necesită ajustări, condițiile de piață sunt curente, la data evaluării

Localizare

Se referă la poziționarea în zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluării.

Pentru comparabila 1 s-au aplicat ajustări de -5% comparabila având localizare considerată superioară în zona, este situată mai aproape de centrul localității, pentru comparabila 2 s-au aplicat ajustări de 10%, comparabila având localizare superioară ca zonă, situată mai aproape de centrul localității, pentru comparabila 3 s-a apreciat faptul că nu sunt necesare ajustări, comparabila prezintă localizare similară în zonă cu proprietatea subiect,

Suprafață

S-a ținut cont de dimensiuni, pentru comparabila 2 nu s-au aplicat ajustări, comparabila prezintă suprafață de teren apropiată proprietății subiect, pentru comparabila 1 s-au aplicat ajustări de 3%, comparabila prezintă suprafață mai mică de teren și posibilități mai reduse de ocupare a terenului, pentru comparabila 3 s-au aplicat ajustări de -5%, comparabila prezintă suprafață mai mare de teren și posibilități multiple de ocupare a terenului

Topografie

Pentru comparabilele 1, 2 și 3 nu s-au aplicat ajustări, comparabilele prezintă topografie plană a terenului precum și proprietatea subiect

Drum acces

Pentru comparabilele 1 și 3 nu s-au aplicat ajustări, comparabilele oferă acces la proprietate pe drum de aceeași categorie (asfaltat) cu proprietatea subiect, pentru comparabila 2 s-au aplicat ajustări de 5%, comparabila prezintă acces pe drum de categorie inferioară (pietruit)

Utilități

S-a ținut cont de utilitățile existente în zonă și accesul la ele, pentru comparabila 2 nu s-au aplicat ajustări, atât comparabila cât și proprietatea subiect beneficiază la limita proprietății de posibilitate de racordare al aceleas utilități publice, pentru comparabila 1 s-au aplicat ajustări de 5%, comparabila prezintă la limită de proprietate de utilități publice inferioare proprietății subiect – alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, pentru comparabila 3 s-au aplicat ajustări de 10%, comparabila nu dispune la limita proprietății de posibilitate de racordare la utilități publice alimentare cu apă și rețea electrică de joasă tensiune.

Zonarea

am considerat ca nu necesita ajustari, atata proprietatea subiect cat si comparabilele prezinta o zonare similara.

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza comparabila 1 deoarece are caracteristici apropiate cu subiectul si este comparabila care a avut cea mai mica ajustare bruta procentuala, rezultand o valoare de **9,2 Euro / mp**.

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, **Valoare de piata** a bunului imobil teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1729 mp, situat in intravilanul Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, nr. Cadastral 51550, asa cum se prezinta la data evaluarii, este astazi 12.05.2025 de: **15.900 Euro, echivalent 81.100 RON**.

VI. Partea a sasea –Analiza rezultatelor, reconcilierea valori

Bunul imobil evaluat teren intravilan curti constructii in suprafata de 1729 mp, cu numar cadastral 51550 inregistrat in Cartea Funciara la nr. 51550 UAT GRUIA situat in Loc. Gruia, Com. Gruia, T3, P. 24, LOT 1, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna GRUIA, conform Act Notarial nr. 2045, din 19/12/2023 emis de Mocanu Cocuta, actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar si anexate in copie la prezentul raport.

Evaluarea s-a facut in scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de oferta si vanzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție 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.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește și criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Abordarea prin piață

Adecvare

Mare

Precizie

Mare

Cantitate de informații de piață

Suficientă

Avand in vedere informatiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanța informațiilor si scopul

evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru bunul imobil analizata **este urmatoarea** :

	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan curti constructii Loc. Gruia, T 3 P 24, nr. Cadastral 51550 lot 1</i>	<i>1729</i>	<i>9,2 €</i>	<i>5,0993 lei</i>	<i>15.900 €</i>	<i>81.100 lei</i>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;
- Valoarea bunului imobil nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza recomandarilor si a metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR, (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Zanfir Victor
Evaluator – membru titular ANEVAR





Teren de vanzare

10 000 EUR

[Mehedinti, Izimsa](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/30/2025 9:40:44 AM



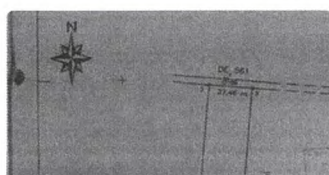
Descriere

Vând teren in suprafață de 1000. Termenul se afla in Izimsa și este situat pe DN56 A (soseaua Calafat- Severin). Pt detalii

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#) Vizualizări: 168 Raportează Fă ofertă

0767409861

Anunțuri recomandate



Teren intravilan

8 EUR negociabil

 Mehedinti, Bistretu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/31/2025 2:41:28 PM



Descriere

Vand teren intravilan in satul Bistret comuna Devesel, Mehedinti

Suprafata: 2024m2.

Detalii la Tel:

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

 Vizualizări: 11

 Raportează

 Fă ofertă

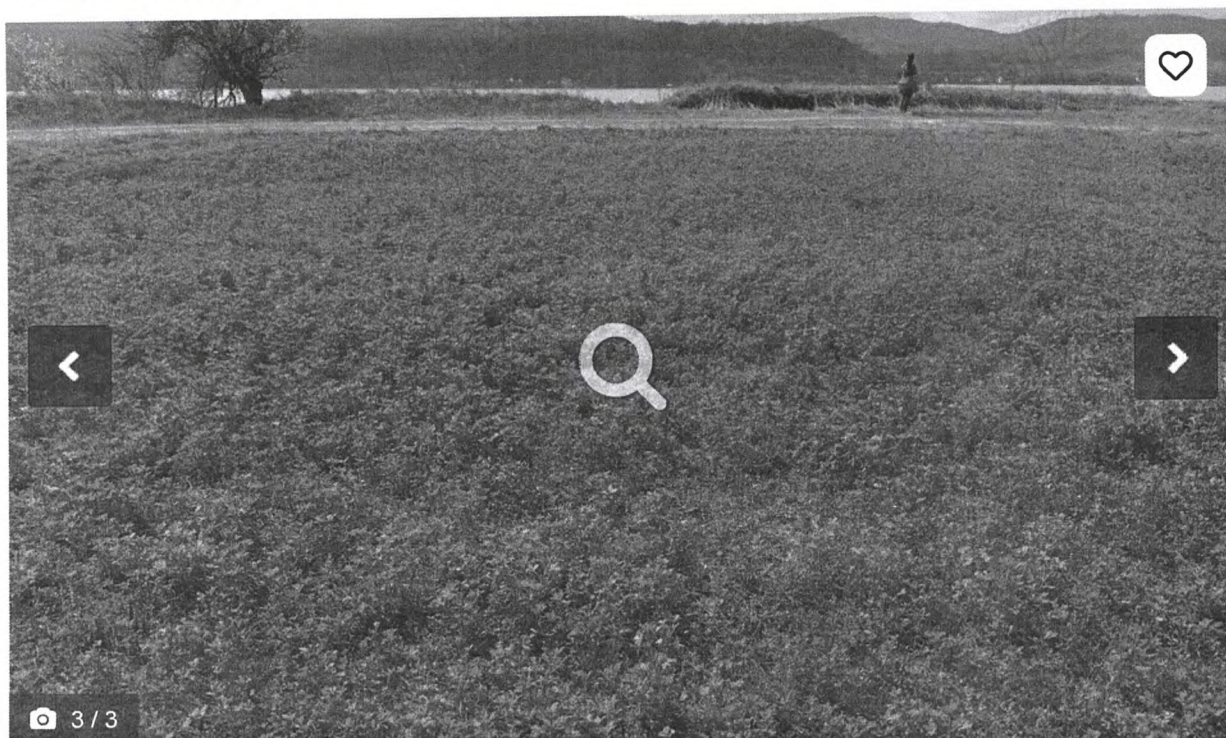
0720740377

Teren intravilan pe malul Dunării ideal pentru pasionații de pescuit etc

10 EUR negociabil

📍 [Mehedinti, Tiganași](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/6/2025 12:35:14 PM



Descriere

Vând 5000 mp teren intravilan pe malul Dunării la 3 km de PF2, curent electric la 50 de metri, acces ușor, ideal pentru construcție de casa, cabana etc. La cerere se poate parcela. Preț 10 euro mp negociabil

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 124

📄 Raportează

🏷 Fă ofertă

0729932905

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51550 Gruia

Nr. cerere	8058
Ziua	07
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189063569



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Gruia, Loc. Gruia, T 3 P 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51550	1.729	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31761 / 21/12/2023		
Act Notarial nr. 2045, din 19/12/2023 emis de Mocanu Cocuta;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51550 a imobilului cu numarul cadastral 51550 / UAT Gruia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51379 inscris in cartea funciara 51379;	A1
Act Administrativ nr. 13, din 29/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL GRUIA; Act Administrativ nr. 2878, din 06/06/2021 emis de PRIMARIA GRUIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GRUIA , CIF:4871210	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51379/Gruia, inscrisa prin incheierea nr. 18415 din 14/09/2021;		

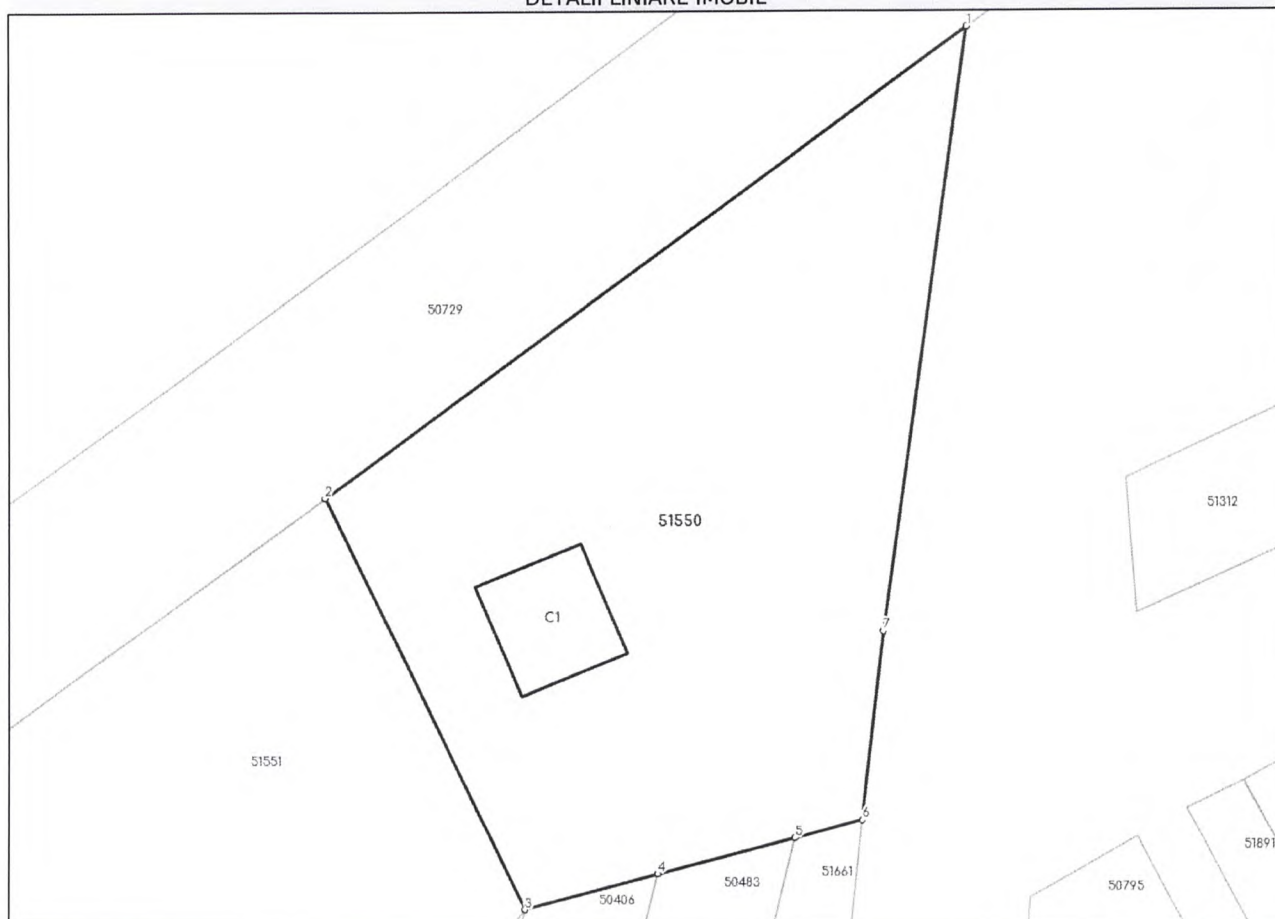
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51550	1.729	

* 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	1.729	3	24	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51550-C1	construcții de locuințe	77	Fara acte	S. construita la sol:77 mp; S. construita desfasurata:77 mp; Locuinta construita din caramida si acoperita cu tigla,fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	59.715
2	3	34.498
3	4	10.314

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	10.619
5	6	5.247
6	7	14.253
7	1	45.831

** 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,

07/05/2025, 16:45

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

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA GRUIA, cu domiciliul fiscal în sat Gruia, comuna Gruia, județul Mehedinți, Cod de Identificare Fiscală (C.I.F.): 4871210, **în calitate de proprietară**, reprezentată de domnul. primar BENGESCU MARIAN-SORIN, CNP 1750801253190, cu domiciliul în comuna Gruia, sat Gruia, str. Hortensia-Papadat Bengescu, nr. 6, județul Mehedinți, numit să reprezinte Primăria la prezentul act de dezmembrare cu Hotărârea nr. 57 din data de 27.11.2023, emisă de Consiliul Local al Comunei Gruia, județul Mehedinți, pentru :---

imobilul situat în **intravilanul comunei Gruia, județul Mehedinți**, cu suprafața din acte de 4.525 mp (patru mii cinci sute douăzeci și cinci metri pătrați), măsurată suprafața este de **4.235 mp** (patru mii două sute treizeci și cinci metri pătrați) teren curții construcții, tarla 3, parcela 24, învecinat la Nord – NC 50729, Est – DS 49, Sud – Rezerva CLFF., NC 50406 și NC 50483, Vest – Rezerva CLFF. și locuința (fără acte), construită din cărămidă și acoperită cu țiglă, având suprafața construită la sol de 77 mp (șaptezeci și șapte metri pătrați), notată în schița de cadastru cu C1, având număr cadastral: 51379-C1, imobil **înscris în CF nr. 51379, a localității Gruia, cu număr cadastral: 51379**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 31264 / 14.12.2023, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vânu Mare.-----

Imobilul descris mai sus este proprietatea Comunei Gruia, face parte din domeniul privat al Comunei Gruia, Județul Mehedinți, și a fost dobândit de aceasta, în anul 1992, așa cum reiese din Anexa 1 (inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Gruia, județul Mehedinți) la Hotărârea nr. 33 din data 26.07.2023, aprobată de Consiliul Local al Comunei Gruia, Județul Mehedinți și Avizul de Legalitate nr. 8026 / 21.08.2023, emis de Instituția Prefectului – Județul Mehedinți.----

S-a hotărât dezmembrarea imobilului descris mai sus, în baza Hotărârii nr. 57 din data de 27.11.2023, emisă de Consiliul Local al Comunei Gruia, județul Mehedinți .--

Comuna Gruia, dezmembrează pentru o mai bună folosință, imobilul situat în intravilanul localității Gruia, județul Mehedinți, descris cu suprafața măsurată de **4.235 mp** (patru mii două sute treizeci și cinci metri pătrați) , teren curții construcții și construcții, conform planului de dezmembrare ce face parte integrantă din acest act, în următorul mod: ----

Lotul nr. I - este format din suprafața măsurată de **1.729 mp** (o mie șapte sute douăzeci și nouă metri pătrați) teren curții construcții, *situat în intravilanul comunei Gruia, județul Mehedinți*, tarla 3, parcela 24 , învecinat la Nord – NC 50729, Est – DS 49, Sud –NC 50406 și NC 50483, Vest – rest proprietate - Lot 2 cu nr. cadastral 51551 și locuința (fără acte), construită din cărămidă și acoperită cu țiglă, având suprafața construită la sol de 77 mp (șaptezeci și șapte metri pătrați),

notată în schița de cadastru cu C1, imobilul nou rezultat având **număr cadastral: 51550**, identificat în schița cu **LOT 1**, imobil care face parte din domeniul privat al comunei Gruia județul Mehedinți.---

Lotul nr. II - este format din suprafața măsurată de **1.506 mp** (o mie cinci sute șase metri pătrați) teren curți construcții, fără construcții amplasate pe el, *situat în intravilanul comunei Gruia, județul Mehedinți*, tarla 3, parcela 24, învecinat la Nord - NC 50729, Est – rest proprietate - Lot 1 cu nr. cadastral 51550, Sud – Rezerva CLFF., Vest – rest proprietate - Lot 3 cu nr. cadastral 51552, imobilul nou rezultat având **număr cadastral: 51551**, identificat în schița cu **LOT 2**, imobil care face parte din domeniul privat al Comunei Gruia, județul Mehedinți.---

Lotul nr. III - este format din suprafața măsurată de **1.000 mp** (o mie metri pătrați) teren curți construcții, fără construcții amplasate pe el, *situat în intravilanul comunei Gruia, județul Mehedinți*, tarla 3, parcela 24, învecinat la Nord - NC 50729, Est – rest proprietate - Lot 2 cu nr. cadastral 51551, Sud – Rezerva CLFF., Vest – Rezerva CLFF., imobilul nou rezultat având **număr cadastral: 51552**, identificat în schița cu **LOT 3**, imobil care face parte din domeniul privat al Comunei Gruia, județul Mehedinți.---

Proprietatea descrisă mai sus are taxele și impozitele locale achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice 536 / 11.12.2023, eliberat de Primăria Gruia, județul Mehedinți. ----

S-a cerut înscrierea drepturilor tabulare în evidența de carte funciara .-----

La baza autentificării prezentului act de dezmembrare, a stat certificat de urbanism nr. 24 din data de 11.12.2023, eliberat de Consiliul Județean Mehedinți, documentația cadastrală, întocmită de inginer Motorga Ionuț Adrian, pentru propunerea de dezlipire, Hotărârea Consiliului Local al Comunei Gruia nr. 57 / 27.11.2023, Hotărârea nr. 33 din data 26.07.2023, aprobată de Consiliul Local al Comunei Gruia, Județul Mehedinți, Aviz de Legalitate nr. 8026 / 21.08.2023, emis de Instituția Prefectului – Județul Mehedinți, extras de carte funciara pentru autentificare nr. 31264 / 14.12.2023 și referat de admitere nr. 11528 / 17.06.2022, ambele eliberate de OCPI Mehedinți, BCPI Vânju Mare. ----

Taxele de autentificare a prezentului act, au fost suportate de către Primaria Comunei Gruia, județul Mehedinți.-----

Tehnoredactat la sediul biroului notarului public - **MOCANU COCUȚA**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciara și 4 exemplare au fost eliberate părții.----

PROPRIETARĂ
S.S. COMUNA GRUIA
reprezentată de dl. primar
Bengescu Marian-Sorin

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial MOCANU COCUȚA
Licența de funcționare nr. 3499/3076/23.12.2013
Sediul: oraș Vînju Mare,
str. Rahovei, nr. 15, Jud. Mehedinți

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2045

Anul 2023, luna decembrie, ziua 19

În fața mea, **MOCANU COCUȚA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat :

1) Bengescu Marian-Sorin, CNP 1750801253190, cu domiciliul în comuna Gruia, sat Gruia, str. Hortensia-Papadat Bengescu, nr. 6, județul Mehedinți, identificat cu CI seria MH nr. 682041, eliberată de SPCLEP Gârla Mare la data de 04.08.2022, în calitate de primar al **COMUNEI GRUIA** cu domiciliul fiscal în sat Gruia, comuna Gruia, județul Mehedinți, Cod de Identificare Fiscală (C.I.F.): 4871210, numit să reprezinte Primăria la prezentul act de dezmembrare cu Hotărârea nr. 57 din data de 27.11.2023, emisă de Consiliul Local al Comunei Gruia, județul Mehedinți, care după ce a citit actul în întregime, îndeplinit cu respectarea condițiilor de fond și de formă, întocmit în raport cu natura acestuia, a declarat că i-a înțeles conținutul, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a încasat onorariu în sumă de 650 lei, inclusiv T.V.A. cu O.P../ 2023.

Notar Public,
S.S. Mocanu Cocuța,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Mocanu Cocuța, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar Public,

