

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR

PROIECT



Nr. de înregistrare 163/24.11.2025

HOTĂRÂRE

privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ../...11.2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria – proiect elaborat din inițiativa Primarului Comunei Grădinari, domnul Ioan GOJE

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. ... din11.2025 al proiectului de hotărâre nr. din11.2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. ... din11.2025 întocmit de Emanuel Vasile CRAIA – Secretarul General al Comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. ... din ... noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria

- Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism

- Avizul Comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenești

- Avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Grădinari;

- Solicitarea soților Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 48, înregistrată cu nr. 1531 din 20 noiembrie 2025;

- extrasul de carte funciară nr. 37860 Grădinari;

- Raportul de evaluare nr. 3375 din 10 noiembrie 2025 înregistrat la Primăria comunei Grădinari sub nr. 1532/20.11.2025 întocmit de către Evaluatorul autorizat POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, expert evaluator ANEVAR;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 87, alin. (5) coroborat cu art. 129 alin. (1), alin. (2) litera c) și alin. (6) litera b), art. 354 și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiul Local al Comunei Grădinari întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 3375 din 10 noiembrie 2025 înregistrat la Primăria Comunei Grădinari sub nr. 1532/20 noiembrie 2025 întocmit de către Evaluatorul autorizat POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, expert evaluator ANEVAR, pentru terenul în suprafață de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, prezentat în Anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 7860, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria.

Art. 3. – Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art. 2 în sumă totală de 12.900 Euro, plătit în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Raportul de evaluare menționat la articolul 1, valoarea de inventar a terenului fiind 65.600 lei.

Art. 4. – Doamna Chelariu Ramona-Maria – proprietara construcțiilor ridicate pe terenul prevăzut la art. 2, va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 5. – Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, în termen de maxim 30 zile de la data exprimării opțiunii de cumpărare.

Art. 6. – Plata se va efectua integral, iar sumele rezultate din tranzacție se fac venit la bugetul local.

Art. 7. – Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria.

Art. 8. – Se împuternicește Primarul Comunei Grădinari, să reprezinte interesele u.a.t. Comuna Grădinari în vederea perfectării contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul menționat la art. 2 precum și orice alte acte ce derivă din relația dintre Comuna Grădinari și cumpărător.

Art. 9. – După efectuarea transferului de proprietate a terenului menționat la art. 2, compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Grădinari vor proceda la scoaterea acestuia din evidențele Primăriei comunei Grădinari.

Art. 10. – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Grădinari.

Art. 11. – Prezenta hotărâre are caracter individual și poate fi contestată la Instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea procedurii prealabile

Art. 12. – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afișare și pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare și se comunică în baza prevederilor art. 197 alin.1 și 2 și art. 198 alin. 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale;
- Compartimentului Registrul Agricol;
- Domnului Chelariu Ion și doamnei Chelariu Ramona-Maria, care or va înainta oricărei persoane interesate.

INITIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI



AVIZAT
SECRETARUL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel-Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Număr de înregistrare 1540/24.11.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 30 alin. (1) lit. c și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria

Având în vedere solicitarea soților Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 48, înregistrată cu nr. 1531 din 20 noiembrie 2025;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„Art. 1.650. - (1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Art. 1.673. - (1) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.”

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 29. – Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.”

- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„ Art. 453. – h¹) terenul aferent clădirii de domiciliu - terenul proprietății identificat prin adresa acestuia, individualizată prin denumire proprie a străzii și numărul poștal atribuit de la adresa de domiciliu;”

- art. 87, alin. (5), art. 354 alin. (1) și (2) și art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd:

„Art. 87. – (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 354 – (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 364 – (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Având în vedere cele expuse mai sus, vin în fața Consiliului Local al comunei Grădinari cu rugămintea adoptării proiectului de hotărâre nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria, în forma în care a fost redactat.

**PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI,
Ioan GOJE**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
SECRETAR GENERAL



NR. 1541/24.11.2025

DE ACORD
PRIMAR
Ioan GOJE



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria

Prezentul raport de specialitate are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 30 alin. (1) lit. c și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a Proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria

Având în vedere solicitarea soților Chelariu Ion și Chelariu Ramona-Maria privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 48, înregistrată cu nr. 1531 din 20 noiembrie 2025;

- extrasul de carte funciară nr. 37860 Grădinari;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„Art. 1.650. - (1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Art. 1.673. - (1) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.”

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 29. – Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificarea bugetară locală, numai după încasarea lor.”

- art. 87, alin. (5), art. 354 alin. (1) și (2) și art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd:

„Art. 87. – (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 354 – (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 364 – (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Prezentul raport se întemeiază pe prevederile art. 136 și art. 240 alin. 2 și 3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ consider consider legală și oportună aprobarea proiectului de hotărâre nr. 163 din 24 noiembrie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 3.407 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, proprietate privată a Comunei Grădinari, către soții Chelariu Ion și Chelariu Ramona- Maria.

ÎNTOCMIT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel-Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
COMPARTIMENTUL FINANCIAR CONTABIL, IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE



Nr. înregistrare 1535/25.11.2025

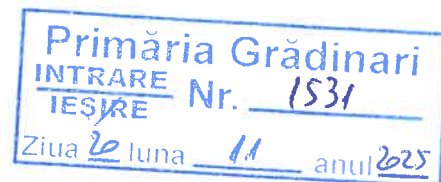
Către,
Secretarul General al comunei Grădinari

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 1535 din 24 noiembrie 2025 prin care solicitați a vi se comunica valoarea de inventar a suprafeței de 3.407 mp, teren situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 37860, prin prezenta vă comunic: valoarea de inventar a suprafeței de 3.407 mp, teren situat în Comuna Grădinari, sat Grădinari, str. Reșiței, nr. 48, județul Caraș-Severin, Nr. top. 37860 și Nr. Cad. 37860, aflat în domeniul privat al comunei Grădinari, este de 65.600 (șaizeci și cinci mii șase sute) lei.

Cu stimă,

CONSILIER I PRINCIPAL,
Florin Mircea MERȘA





C Ă T R E

PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI

În atenția domnului primar Goje Ioan

Subsemnata Chelariu Ramona-Maria, fostă Cătănescu, căsătorită, domiciliată în Oravița, str. Zona-Gării, blc. B32, apt.8, posesoare a CI, seria KS, nr. 613801, emisă de SPCLEP Oravița, la datade 07.03.2018, CNP 2790218112512, județul Caraș-Severin, în calitate de concesionar al terenului situat în comuna Grădinari, nr. 361, în suprafață de 6082 mp, conform Contractului de Concesiune încheiat cu Primăria Comunei Grădinari în data de 03.01.2005, nr. top 393/a/1/1/a/a/1/1/a/1/1/2, vă rog să-mi aprobați cumpărarea suprafeței de 3407 mp din suprafața menționată mai sus conform documentației de dezmembrare din încheierea nr.14643 / 11.04.2025, a referatului de admitere, actul administrativ nr.85 / 18.06.2025 emis de Primăria Comunei Grădinari și încheierea nr. 32424 / 15.09.2025 emisă de OCPI Caraș-Severin Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița

La prezenta anexez în copie xerox, următoarele documente:

- **Contract de concesiune;**
- **Documentație dezmembrare din încheierea nr. 14643 din 11.04.2025 și a referatului de admitere cu același număr;**
- **Încheierea nr. 32424 din 15.09.2025 emisă de OCPI Caraș-Severin, BCPI Oravița;**
- **Carte de identitate Chelariu Ramona – Maria și Chelariu Ion, Certificat de Naștere Cătănescu Ramona – Maria și Certificat de Căsătorie.**

DATA

18.11.2025

SEMNĂTURA

CONTRACT DE CONCESSION

încheiat în Građina la data de 3.01.2005

I.-Părțile contractante

Intre PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI

Turidica, avînd statutul juridic de PERSONA
conform L. 215/2004 din

reprezentată prin MOSDARION ION PRIMAR

și BRAGOE GHEORGHE SECRETAR cu sediul în

GNATINARI avind calitatea de

concedent, și numită în continuare partea întâia, pe deoparte și

CĂTĂNĂLE

avînd statutul juridic de PERSONĂ FIZICĂ

conform _____ reprezentată prin CĂTĂRESCU

cu sediul: fr

avînd calitatea de concesionar.

și numita în continuare partea a doua :

În temeiul Legii nr. 50/1991 și a acordului nr. 910

din 2002 eliberat de Com. rus. Cărmă - FEDERAȚIA

privind adjudicarea la licitația publică din ziua

de 3 luna 01, anul 2005 a concesiunii pentru

terenul situat în str. nr. 707, 393/a/1/1/a/a/1/1/a/1/1/b... nr. 361

Director G. A. N. A. R. S-a încheiat prezentul contract

de concesiune.

II. - Obiectul contractului

Art. 1. - Obiectul contractului este preluarea în concesiune

a terenului situat în Grădina str. nr. 223/11/12/a/11/11/11

nr. 361, în suprafață de 60 m² mp.

Aşa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art. 2. - Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces-verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale, având destinația precizată în certificatul de urbanism eliberat de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al

COM. G. N. D. M. A. R. O. și în condițiile din oferta care
a stat la baza adjudecării licitației.

Durata de execuție este de maximum _____ luni, de la
data atacării lucrărilor, ce se va consemna într-un act încheiat între
cele 2 părți:

III. - Termenul contractului

Art. 3. - Durata concesiunii este de 19 ani, începînd
cu data predării - primirii terenului, în condițiile stipulate în pre-
zentul contract și anexele sale.

Art. 4. - Partea întâi (concedentul) va comunica părții a
două (concesionarului) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punc-
tul său de vedere asupra încetării concesiunii.

IV. - Prețul concesiunii

Art. 5. - Prețul concesiunii este de 5000 lei / an lei
anual, așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua în
cadrul licitației publice din ziua de 3, luna 08, anul
2001 și pe baza cărui s-a făcut adjudecarea concesiunii.

Art. 6. - Prețul concesiunii prevăzut la art. 5, va fi
indexat anual cu rata inflației.

V. - Modalitatea de plată

Art. 7. - Sumele prevăzute la art. 5 se vor plăti prin
ordin de plată în contul părții întâi nr. _____ deschis la
TREZORERIA ONAOTIA

Art. 8. - Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în 4 rate
trimestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.
Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei infla-
ției se vor face odată cu achitarea celei de a patra rate. Plata va
începe după _____ zile de la data predării terenului.

Art. 9. - Întîrzierile la plată ratelor trimestriale se
vor penaliza, cu penalități zilnice de 5 % din suma datorată,
urmînd că dacă întîrzierile depășesc 30 zile să se procedeze la retra-
gerea concesiunii.

VI. - Incetarea concesiunii

Art. 10. - Concesiunea poate înceta prin:

- 10.a. - expirarea duratei;
- 10.b. - răscumpărare ;
- 10.c. - retragere ;

10.d.-renunțare.

10.1.-Incetarea concesiunii prin expirarea duratei:

10.a.1.-La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a prăda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și calea care a rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini.

10.a.2.-Concesionarul va prezenta din partea Administrației Financiare în raza căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, doada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului celt și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10.a.3.-Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier instalații de nu sînt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte lucruri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

10.b.-Incetarea concesiunii prin rîscumpărare:

10.b.1.-Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rîscumpărată, concedentul asigurînd despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărîri ale Guvernului ;

10.b.2.-Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului rîscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10.c.-Incetarea contractului prin retrăgere:

10.c.1.-Concesiunea se retrage și contractul se resciliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asudate prin contract, constatarea făcîndu-se de organele de control autorizate ;

10.c.2.-Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesiunii ;

10.c.3.-Concedentul va putea rescilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rescilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

10.d.-Incetarea concesiunii prin renunțare:

10.d.1.-Concesionarul poate renunța la concesiunea în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului local al Oradei, și ai Agenției naționale pentru privatizare și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

10.d.2.-Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

10.d.3.-Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

10.d.4.-În caz de forță majoră, comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acestora, mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irrevocabil consecințele cazului de forță majoră, olt și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

10.d.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatăată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 11. - În cazul în care partea a doua nu a început executarea lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea părții a doua.

De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care

cîştigătorul-licitaţiei nu respectă prevederile ofertei pe baza căreia s-a adjudecat licitaţia.

Art. 12. - În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10 şi 11, partea a doua (concesionarul) are următoarele obligaţii:

a.- să predea părţii întâi documentaţia tehnică referitoare la obiectivul de investiţii ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat;

b.- să prevadă în actele juridice pe care le încheie şi prin care îşi asumă obligaţii faţă de terţi, sau dobîndeşte drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clausă specială prin care partea întâi se va substitui părţii a doua în toate drepturile prevăzute;

c.- să prezinte părţii întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să-şi poată exercita opţiunea;

d.- să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice şi juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, o posibilităţii suprogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, cînd încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilităţii actelor respective.

VII.-Obligaţiile părţilor:

Art. 13. - Partea întâi are obligaţia:

13.1.- De a acorda sprijin părţii a doua, în obţinerea avizelor şi acordurilor legale pentru realizarea investiţiei;

13.2.- Partea întâi are dreptul ca împuterniciţii săi să urmărească mersul lucrurilor de construcţii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin prezentul contract.

13.3.- Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o rîscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcţiune sau în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitaţiei conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspun-
deri în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligații.
lor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment indepen-
dent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică
părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art. 14. - Partea a doua are obligația:

14.1.-Să respecte întocmai prevederile din oferta
ce a stat la baza adjudecării licitației ;

14.2.-Să realizeze lucrările de investiții în
conformitate cu caietul de sarcini și numai pe baza autorizației de
construcție eliberată de cei în drept precum și a altor acorduri și
avise conform prevederilor Legii nr.50,1991.

14.3.-Să obțină toate avisele și acordurile legale
pentru realizarea construcției și amplasarea obiectivului după punct
în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în oferta adjudecată să
represente soluții aprobate.

14.4.-Să execute din fondurile sale lucrările de
concordare a rețelelor tehnico-edilitare din zonă și să plătească
dăru deținătorilor.

Eventualele soluții alternative adoptate prin
proiect (alimentarea cu apă, surse de încălzire) se execută pe cheltuieli
la exclusivă a părții a doua.

14.5.-Să respecte și alte obligații prevăzute în
caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract.

VIII. - Dispoziții finale

Art. 15. - Litigiile de orice fel, decurgând din prezent
sau prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe
cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.16.-Pe toată durata concesiunii, partea întâi (conces-
sionar) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în
vigoare în România.

IX. - Clauze speciale

Art.17. - Se vor nominaliza dacă va fi cazul, cu ocazia
perfectării contractului.

X. - Dispoziții finale

Art.18. - Modificarea sau adaptarea prezentului contract
se poate face numai prin acordul părților.

Art. 19. - Căsuța de mărini, procesul-verbal în prelu-
re-prindere al terenului fac parte integrantă din prezentul contract,
prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea a terenur-
lui din SA. TOP. 3930/1/2/1/2/2/2 nr. din
s-a încheiat în 5 exemplare.
exemplare câte unul pentru fiecare parte și 1 exemplar pentru
organul de control.

CONCESANT

[Signature]

CONCESIONAR

[Signature]

REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA

CBS NUMERUL PERSONAL
1217902118112512
2011

CERTIFICAT DE NAȘTERE



REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA
CONSILIUL POPULAR AL OR. ORAVITA
COMITETUL EXECUTIV

CERTIFICAT DE NASTERE

Seria N. 9 nr. 093970

Numele de familie CĂTĂNESCU

Prenumele RAMONA - MARIA

Sexul Femeie

Anul 1979 luna micimărie

Data nașterii 17 septembrie 1979

Luna februarie

Ziua 17 septembrie

LOCUL NASTERII COPILULUI

Comuna

Orașul

Municipiul

Județul

PĂRINȚII

Numele de familie al tatălui CĂTĂNESCU

Prenumele tatălui DAN

Numele de familie al mamei CĂTĂNESCU

Prenumele mamei MARIA

LOCUL INREGISTRĂRII

Comuna

Orașul

Municipiul

Județul

ORAVITA

CARAS - SEVERIN

Nașterea a fost trecută în registrul stării
civile la nr. 67 din anul 1979
luna februarie ziua 21

MENTIUNI:

Eliberat astăzi 21.7.1979 cu nr. 251

Semnătura

Imprimatur

L. S.

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA
CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE
 CERTIFICAT DE MARIAGE / MARRIAGE CERTIFICATE

Seria **CE** Nr. **219965**
 Série/Series No./Nmb.

DATE PRIVIND SOȚII Dates concernant les époux/ Data concerning the couple	SOȚUL Époux/Husband	SOȚIA Épouse/Wife
Codul numeric personal Code personnel/ Personal number	1 7 8 0 2 1 2 1 1 0 4 5 2 S A A L L Z Z N N N N N C	2 7 9 0 2 1 8 1 1 2 5 1 2 S A A L L Z Z N N N N N C
Numele de familie Nom/Surname	CHELARIU	CĂTĂNESCU
Prenumele Prénom/First name	ION	RAMONA - MARIA
Data nașterii Date de naissance/ Date of birth	Anul /Année/Year: 1978 Luna /Mois/Month: FEBRUARIE Ziua /Jour/Day: 12	Anul /Année/Year: 1979 Luna /Mois/Month: FEBRUARIE Ziua /Jour/Day: 18
Locul nașterii Lieu de naissance/ Place of birth	Localitatea /Localité / Place: BOZOVICI Județul /Dep./Co.: CARAS-SEVERIN	Localitatea /Localité / Place: ORAȘUL Județul /Dep./Co.: CARAS-SEVERIN
Numele de familie după căsătorie Nom après le mariage/ Surname after the marriage	CHELARIU	CHELARIU

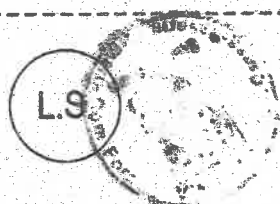
DATE PRIVIND PĂRINȚII / Dates concernant les parents / Data concerning the parents			
TATĂ Père Father	Numele de familie Nom/Surname	CHELARIU	CĂTĂNESCU
	Prenumele Prénom/First name	GAURILĂ	DAN
MAMĂ Mère Mother	Numele de familie Nom/Surname	CHELARIU	CĂTĂNESCU
	Prenumele Prénom/First name	CĂLINA	MARIANA

Data și locul încheierii căsătoriei / Date et lieu de la célébration du mariage / Date and place of the marriage celebration
 PRIMĂRIA COMUNEI FOROTIC

Act de căsătorie nr. 9 din 31 AUGUST 2008
 Acte de mariage no./ Marriage document nmb. (ziua, luna, anul / jour, mois, année / day, month, year)

Înregistrat la FOROTIC (Localitatea/Ambasada/Consulatul)
 enregistré à / registered at (Localité/Ambassade/Consulat / Place/Embassy/Consulate)
 CARAS-SEVERIN (Județul / Département/County)

Mențiuni
 Mentions/Mentions



Semnătura
 Signature/Signature
 Bufo

OFITER DE STARE CIVILA

Eliberat de PRIMĂRIA COMUNEI FOROTIC
 Délivré par/issued by
 Data 20080831
 Date/Date A A A A L L Z Z



100194699604



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravita

Dosarul nr. 32424 / 15-09-2025

INCHEIERE Nr. 32424

Registrator: CRISTINA-ELENA NICOLITA

Asistent: MIHAELA DORINA MICLAU

Asupra cererii introduse de COMUNA GRADINARI privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.85/18-06-2025 emis de COMUNA GRADINARI;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 37808, inscris in cartea funciara 37808 UAT Grădinari avand proprietarii: COMUNA GRĂDINARI in cota de 1/1 de sub B.2, CHELARIU RAMONA MARIA in cota de 1/1 de sub B.3, CHELARIU RAMONA MARIA in cota de 1/1 de sub B.6;
- Se radiază notarea de sub B2 întrucât nu face obiectul prezentei file de CF asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 37859 UAT Grădinari;
- Se infiinteaza cartea funciara 37860 a imobilului cu numarul cadastral 37860 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37808 inscris in cartea funciara 37808; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 37860 UAT Grădinari;
- Se radiaza notarea receptiei dezlipirii ca urmare a inscrierii actului de dezmembrare in CF cu nr. 37808! asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;
- Se radiază notarea de sub B2 întrucât nu face obiectul prezentei file de CF asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 sub B.8 din cartea funciara 37860 UAT Grădinari;
- Se infiinteaza cartea funciara 37859 a imobilului cu numarul cadastral 37859 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37808 inscris in cartea funciara 37808; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 37859 UAT Grădinari;
- Se sisteaza cartea funciara 37808 a imobilului cu numarul cadastral 37808 / Grădinari ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 2 imobile:
-- nr.cad.37859\cf.37859;
-- nr.cad.37860\cf.37860;
asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA GRADINARI

CHELARIU RAMONA MARIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Oravita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

17-09-2025

Registrator,

CRISTINA-ELENA NICOLITA

Asistent Registrator,

MIHAELA DORINA MICLAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37860 Grădinari

Nr. cerere	32424
Ziua	15
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194699604



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 48

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37860	3.407	Teren imprejmuit; LOT 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37860-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 48	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:277 mp; S. construita desfasurata:277 mp; Casa nr. 48 construita in anul 1957
A1.2	37860-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:479 mp; S. construita desfasurata:479 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.3	37860-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.4	37860-C4	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Anexa construita in anul 1957

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32424 / 15/09/2025		
Act Administrativ nr. 85, din 18/06/2025 emis de COMUNA GRADINARI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37860 a imobilului cu numarul cadastral 37860 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37808 inscris in cartea funciara 37808;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACTE, din 11/04/2025 emis de ALBU PETRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului încheierea de CF nr.1217/13.11.2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GRĂDINARI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr.1983/23.08.2005,donatie-contract de donatie nr.1668/23.08.2005 emis de BNP Goga Emilia, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) CHELARIU RAMONA MARIA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	
B5	Intabulare, drept de CONCESIUNE in seria rangului incheierea de Cf nr. 1985/23.08.2005,pe o perioada de 49 ani -contract de concesiune emis de Primaria Grădinari	A1
	1) CHELARIU RAMONA MARIA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	
Act Administrativ nr. 3298, din 10/04/2025 emis de comuna Gradinari;		
B6	in conditiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările si completările ulterioare ,se inscriu in cartea funciara constructiile C2, C3,C4	A1.2, A1.3, A1.4
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.3, A1.4
	1) CHELARIU RAMONA MARIA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	

C. Partea III. SARCINI .

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

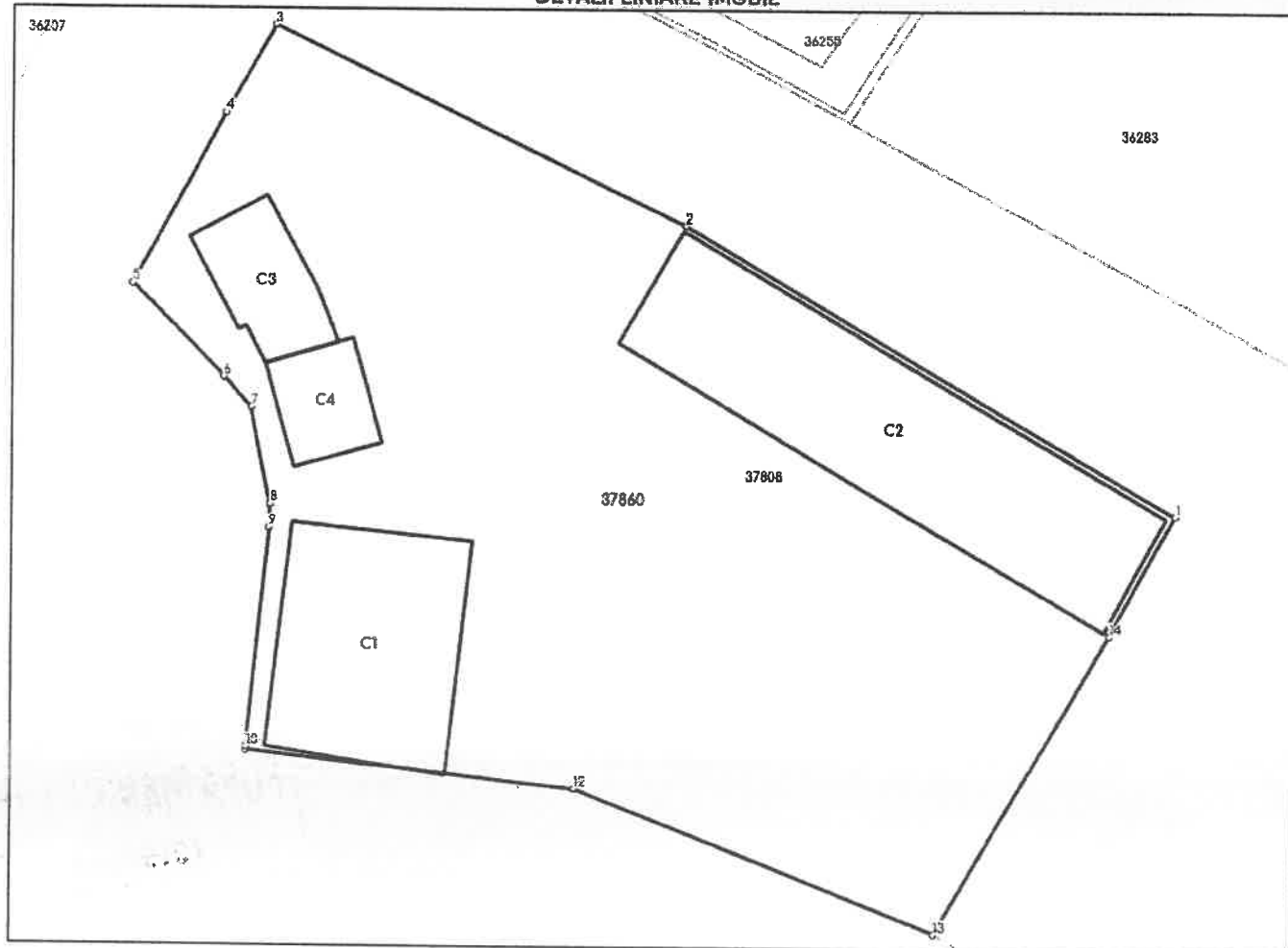
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37860	3.407	LOT 1

* 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 construcții	DA	3.407	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37860-C1	construcții de locuințe	277	Cu acte	S. construită la sol:277 mp; S. construită desfasurată:277 mp; Casa nr. 48 construită în anul 1957
A1.2	37860-C2	construcții anexa	479	Cu acte	S. construită la sol:479 mp; S. construită desfasurată:479 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.3	37860-C3	construcții anexa	87	Cu acte	S. construită la sol:87 mp; S. construită desfasurată:87 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.4	37860-C4	construcții anexa	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; S. construită desfasurată:65 mp; Anexa construită în anul 1957

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.125
2	3	37.199
3	4	8.158
4	5	15.705
5	6	10.503
6	7	3.299
7	8	7.981
8	9	1.911
9	10	17.828
10	11	0.255
11	12	27.07
12	13	31.711
13	14	27.996
14	1	11.074

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-09-2025

Data eliberării

18.09.2025

Asistent Registrator,

MIHAELA DORINA MICLAU

(parafa și semnătura)

Referent,

POPA GIANINA AURA
(parafa și semnătura)
Referent

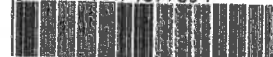
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37859 Grădinari

Nr. cerere	32424
Ziua	15
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194699604



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37859	2.675	Teren împrejmuit; LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32424 / 15/09/2025		
Act Administrativ nr. 85, din 18/06/2025 emis de COMUNA GRADINARI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37859 a imobilului cu numarul cadastral 37859 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37808 in scris in cartea funciara 37808;	A1
In scris Sub Semnatura Privata nr. ACTE, din 11/04/2025 emis de ALBU PETRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr.1217/13.11.2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, in scrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE în seria rangului încheierea de Cf nr. 1985/23.08.2005, pe o perioada de 49 ani -contract de concesiune emis de Primaria Grădinari 1) CHELARIU RAMONA MARIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, in scrisa prin incheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1

C. Partea III. SARCINI .

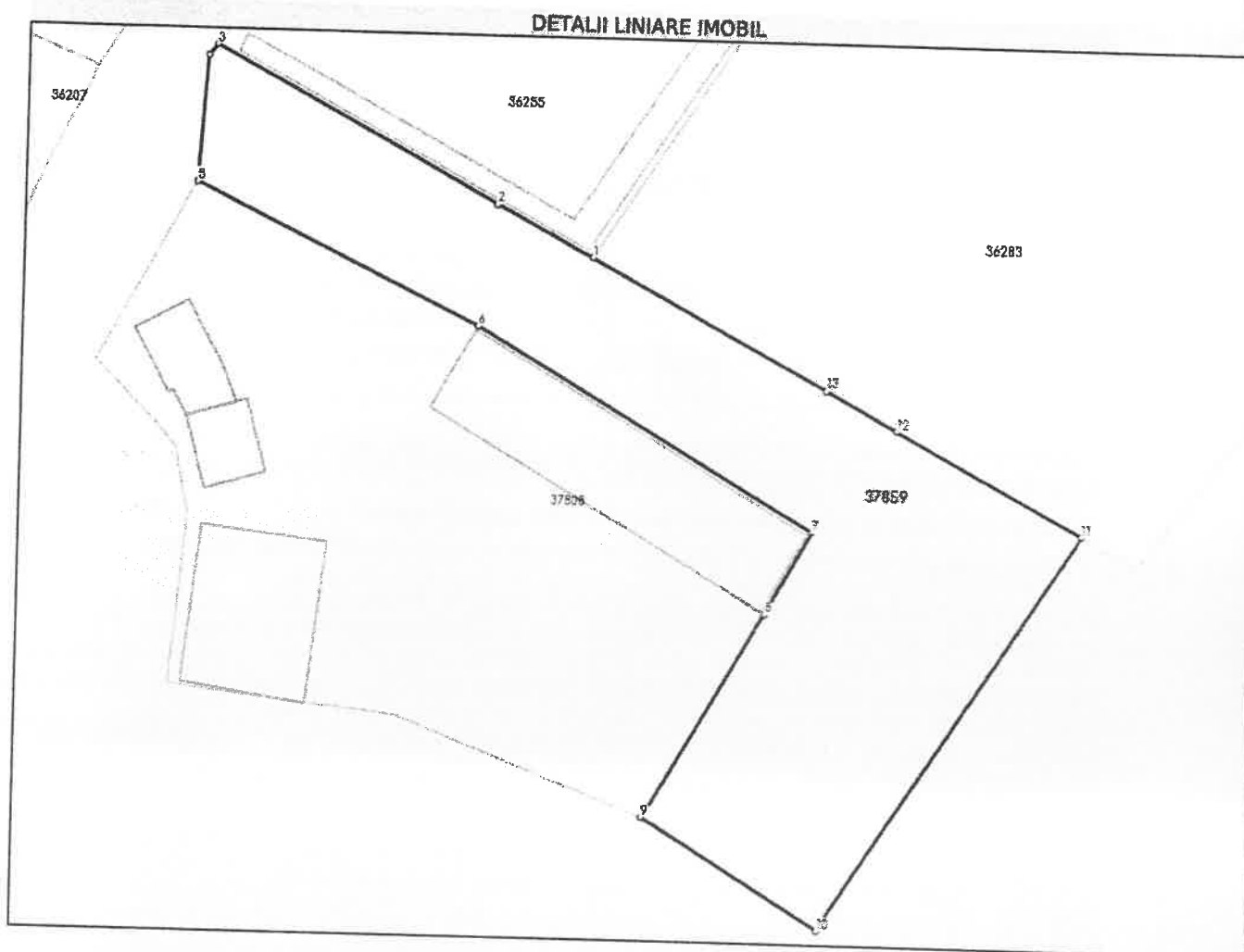
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37859	2.675	LOT 2

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.675	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.799
2	3	37.952
3	4	1.655
4	5	14.714
5	6	37.199
6	7	46.125

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.074
8	9	27.996
9	10	24.529
10	11	55.884
11	12	25.002
12	13	9.492
13	1	31.647

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-09-2025

Data eliberării

18.09.2025

Asistent Registrator,
MIHAELA DORINA MÎCLAU

(parafa și semnătura)

Referent,

POPA GIANINA AURA

(parafa și semnătura)

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravita
Adresa: LOC: ORAVITA, STR PIATA REVOLUTIEI NR. 2 COD POSTAL: 325600 TEL:
0255/572662

Nr.cerere	14643
Ziua	11
Luna	04
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei CHELARIU RAMONA MARIA

Domiciliul Jud. Caraș-Severin, UAT Oravița, Loc. Oravita, Str ZONA GARII, Bl. B32, Sc. B, Et. 2, Ap. 8

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **14643** din data **11-04-2025**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI CARAS-SEVERIN cu numerele cadastrale:

1) **37808**, Loc. Grădinari, Nr. 48, Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, , în suprafață măsurată de 6082 mp și suprafață din acte 6082 mp

Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 22-04-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
BIANCA ANA KERI



100188416024

Incheiere Nr. 14643 / 11-04-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravita

Dosarul nr. 14643 / 11-04-2025

INCHEIERE Nr. 14643**Registrator: CRISTINA-ELENA NICOLITA****Asistent: MARIA GOGA**

Asupra cererii introduse de CHELARIU RAMONA MARIA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.ACTE/11-04-2025 emis de ALBU PETRU;

-Act Administrativ nr.9/31-08-2008 emis de COMUNA GRADINARI;

-Act Administrativ nr.3298/10-04-2025 emis de comuna Gradinari;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 214

Vazand referatul asistentului registrator

precum si documentatia cadastrală recepționată, in baza art. 67 si art. 68 alin.(1) din Ord.

600/2023 coroborat cu art. 37 alin.(2), art. 40 alin.(3) din Lg. 7/1996 republicată, completată si modificată și cu art. 577 si art. 579 din Codul civil

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 37808

- imobilul cu nr. topografic 393/a/1/1/a/a/1/1/a/1/1/b Gradinari, inscris in cartea funciara 32548 UAT Grădinari avand proprietarii: COMUNA GRADINARI in cota de 1/1 de sub B.1, CATANESCU RAMONA MARIA in cota de 1/1 de sub B.2;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in seria rangului încheierea de CF nr.1217/13.11.2002 mod dobândire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA GRĂDINARI, sub B.2 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- se notează schimbarea numelui de sub B3,B4 din Catanescu in Chelariu asupra A.1, A1.1, A1.4 sub B.7 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege in cota de 1/1 asupra A1.2, A1.3, A1.4 in favoarea CHELARIU RAMONA MARIA, sub B.6 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE in seria rangului incheierea de Cf nr.1985/23.08.2005,pe o perioada de 49 ani -contract de concesiune emis de Primaria Grădinari asupra A.1 in favoarea CHELARIU RAMONA MARIA, sub B.4 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- in conditiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările si completările ulterioare , se inscriu in cartea funciara constructiile C2,C3,C4 asupra A1.2, A1.3, A1.4 sub B.5 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- Se actualizează CFE 32548 UAT Grădinari (CF vechi 2618 Gradinari) , in sensul ca imobilul cu nr. top 393/a/1/1/a/a/1/1/a/1/1/b primeste identificator cadastral 37808. asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 sub B.1 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

- în baza art.153 al.1 din Ordinul 600/2023 modificat si completat dreptul de concesiune se inscrie în partea B a cărții funciare asupra A.1 sub C.5 din cartea funciara 32548 UAT Grădinari;

- In baza documentatiei cadastrale avizată de OCPI C-S la data de 22.04.2025 imobilului de sub A1 si A1.1 i se atribuie identificator electronic nou si se transnotează in CFE 37808 UAT Grădinari, iar prezenta fila se sistează asupra A.1, A1.1 sub B.4 din cartea funciara 32548 UAT Grădinari;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr.1983/23.08.2005, donatie-contract de donatie nr.1668/23.08.2005 emis de BNP Goga Emilia mod dobândire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea CHELARIU RAMONA MARIA, sub B.3 din cartea funciara 37808 UAT Grădinari;

Prezenta se va comunica părților:

CHELARIU RAMONA MARIA
CATANESCU RAMONA-MARIA
COMUNA GRĂDINARI
ALBU PETRU

***)** Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Oravita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
22-04-2025	CRISTINA-ELENA NICOLITA	MARIA GOGA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***)** Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37808 Grădinari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari, Nr. 48

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37808	6.082	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37808-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari, Nr. 48	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:277 mp; S. construita desfasurata:277 mp; Casa nr. 48 construita in anul 1957
A1.2	37808-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:479 mp; S. construita desfasurata:479 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.3	37808-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.4	37808-C4	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Anexa construita in anul 1957

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14643 / 11/04/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACTE, din 11/04/2025 emis de ALBU PETRU;		
B1	Se actualizează CFE 32548 UAT Grădinari (CF vechi 2618 Gradinari) , in sensul ca imobilul cu nr.top 393/a/1/1/a/a/1/1/a/1/1/b primeste identificator cadastral 37808.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului încheierea de CF nr.1217/13.11.2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRĂDINARI	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr.1983/23.08.2005,donatie-contract de donatie nr.1668/23.08.2005 emis de BNP Goga Emilia, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CHELARIU RAMONA MARIA	A1.1
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE in seria rangului incheierea de Cf nr. 1985/23.08.2005,pe o perioada de 49 ani -contract de concesiune emis de Primaria Grădinari 1) CHELARIU RAMONA MARIA	A1
Act Administrativ nr. 3298, din 10/04/2025 emis de comuna Gradinari;		
B5	in conditiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările si completările ulterioare ,se inscriu in cartea funciară constructiile C2, C3,C4	A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CHELARIU RAMONA MARIA	A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

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

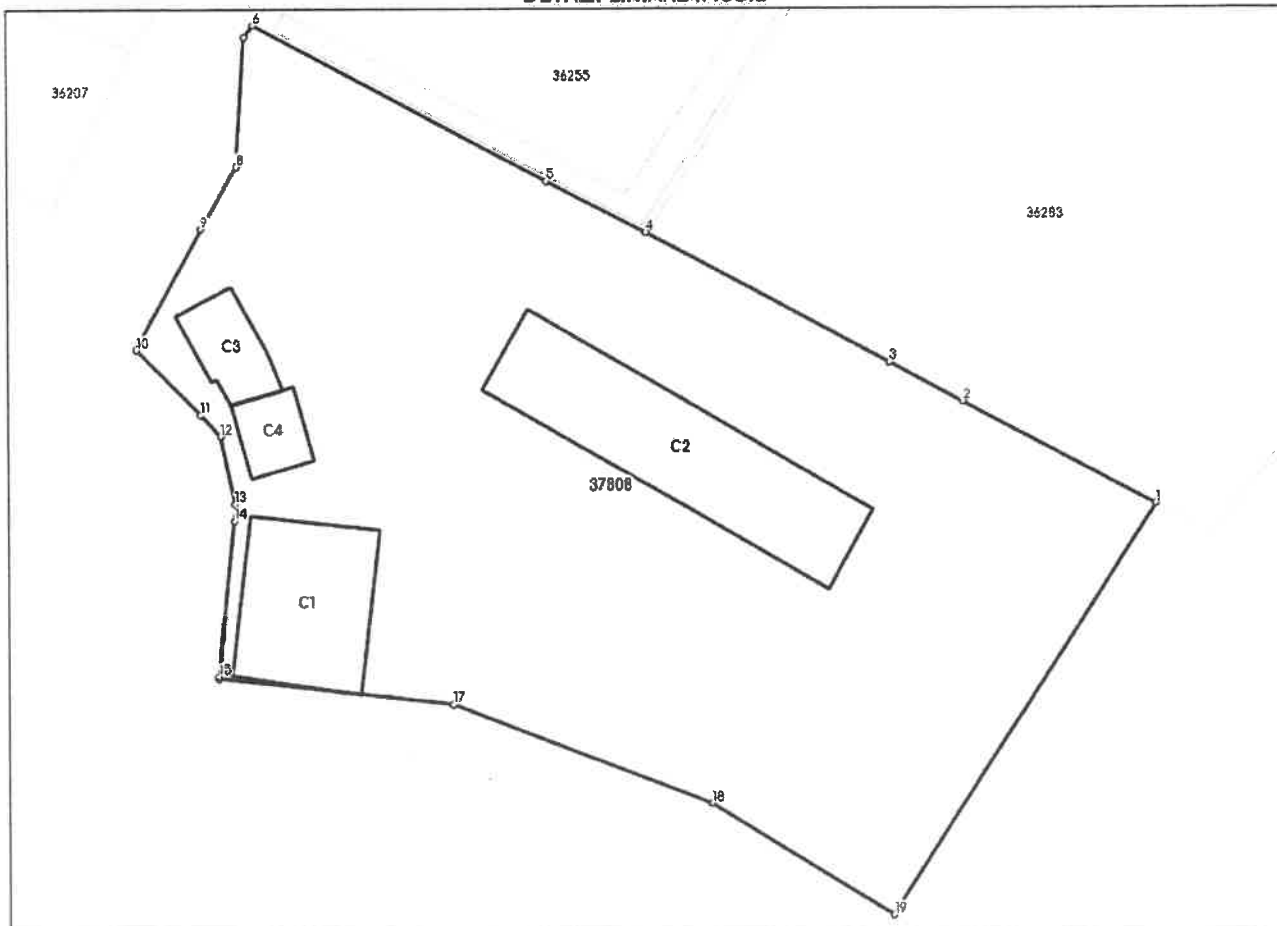
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37808	6.082	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.082	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37808-C1	construcții de locuințe	277	Cu acte	S. construită la sol:277 mp; S. construită desfășurată:277 mp; Casa nr. 48 construită în anul 1957
A1.2	37808-C2	construcții anexa	479	Cu acte	S. construită la sol:479 mp; S. construită desfășurată:479 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.3	37808-C3	construcții anexa	87	Cu acte	S. construită la sol:87 mp; S. construită desfășurată:87 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.4	37808-C4	construcții anexa	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; S. construită desfășurată:65 mp; Anexa construită în anul 1957

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.002
2	3	9.492
3	4	31.647
4	5	12.799
5	6	37.952
6	7	1.655
7	8	14.714
8	9	8.158
9	10	15.705
10	11	10.503
11	12	3.299
12	13	7.981
13	14	1.911
14	15	17.828
15	16	0.255
16	17	27.07
17	18	31.711
18	19	24.529
19	1	55.884

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

22-04-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

MARIA GOGA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

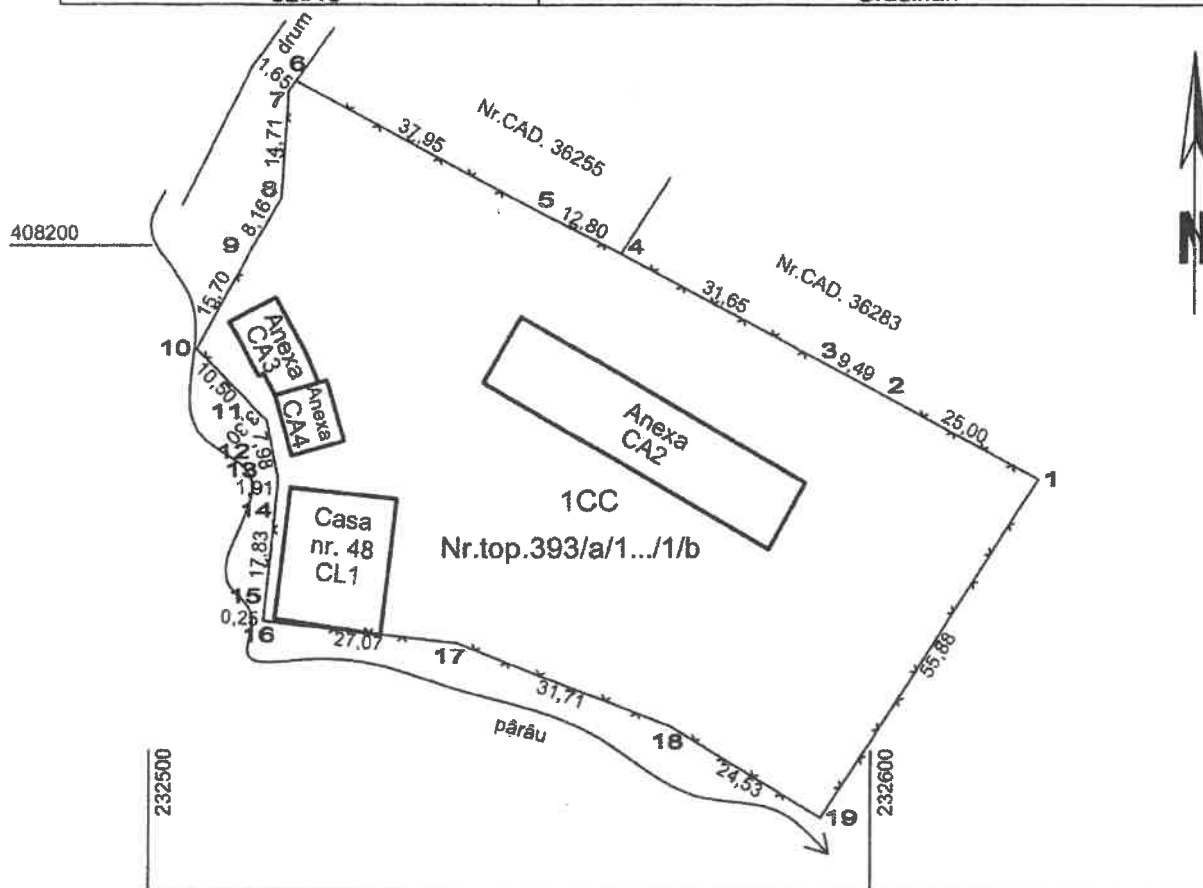
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

scara 1:1000

ANEXA. NR. 10
(Anexa nr. 16 la regulament)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37808	6082	Comuna Grădinari, nr. 48, jud. Caras Severin
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
32548	Grădinari	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	6082	imobil imprejmuit cu gard de sarma
Total		6082	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
1	CL	277	Casa nr. 48 construita in anul 1957 Sup.desf.= 277mp
2	CA	479	Anexa construita in anul 1957 Sup.desf.= 479mp
3	CA	87	Anexa construita in anul 1957 Sup.desf.= 87 mp
4	CA	65	Anexa construita in anul 1957 Sup.desf.= 65 mp
Total		908	

Suprafața totală măsurată a imobilului= 6082 mp
Suprafața din act = 6082 mp

Executant, top. Albu Petru

Aut. seria RO-CS-F Nr. 0043

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura



ALBU PETRU

Digitally signed by ALBU PETRU
Date: 2025.04.11 09:01:14
+03'00'

Data 04.2025

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral și
introducerea imobilului în sistemul integrat de
cadastru și carte funciara

Semnătura

Bianca-
Ana Keri

Digitally signed by
Bianca-Ana Keri
Date: 2025.04.22
10:29:47 +03'00'



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravita

LOC: ORAVITA, STR PIATA REVOLUTIEI NR. 2 COD POSTAL: 325600 TEL: 0255/572662

Nr.cerere	14643
Ziua	11
Luna	04
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 37808 / UAT Grădinari

TEREN Intravilan

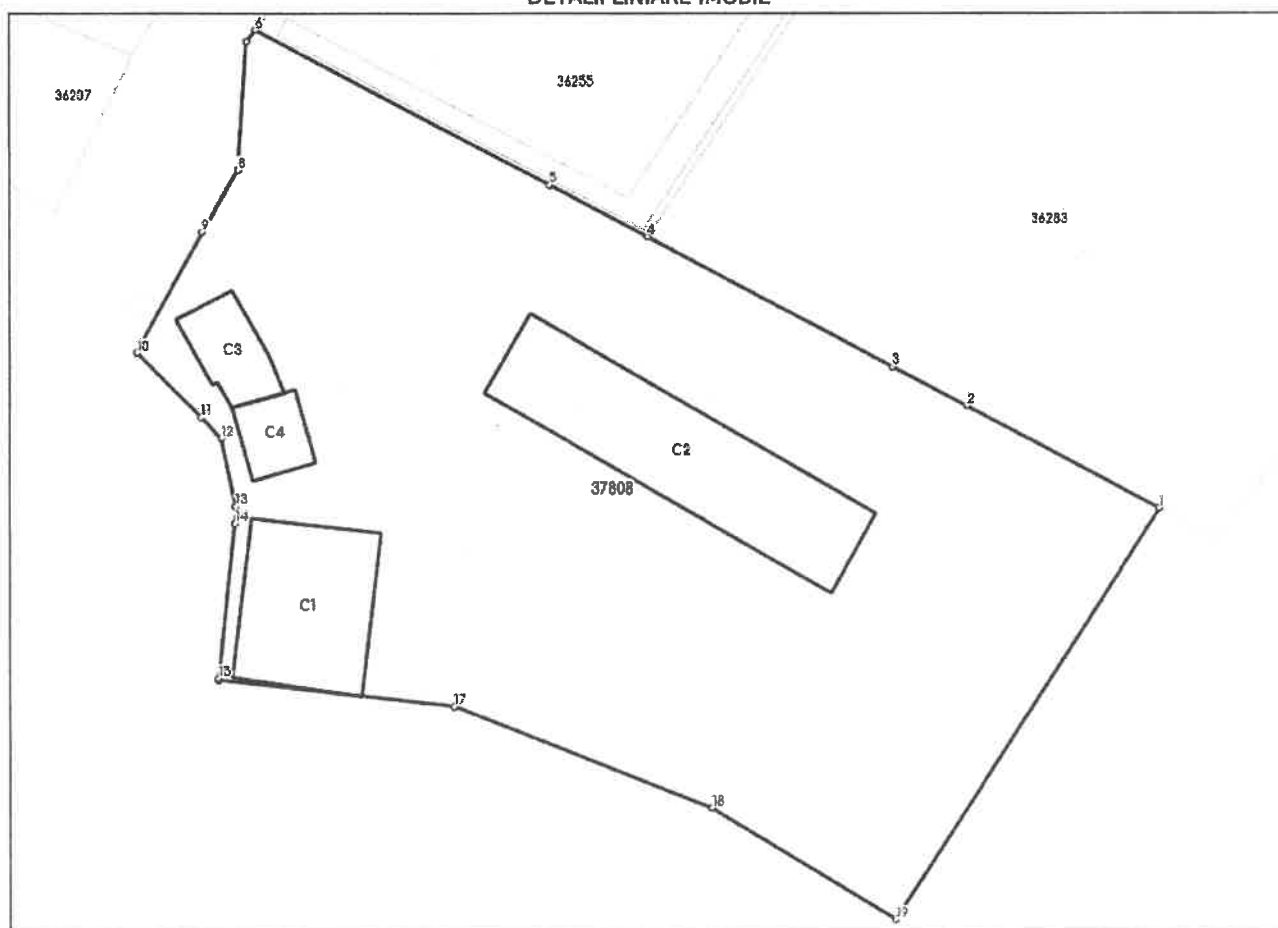
Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari, Nr. 48

Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinari

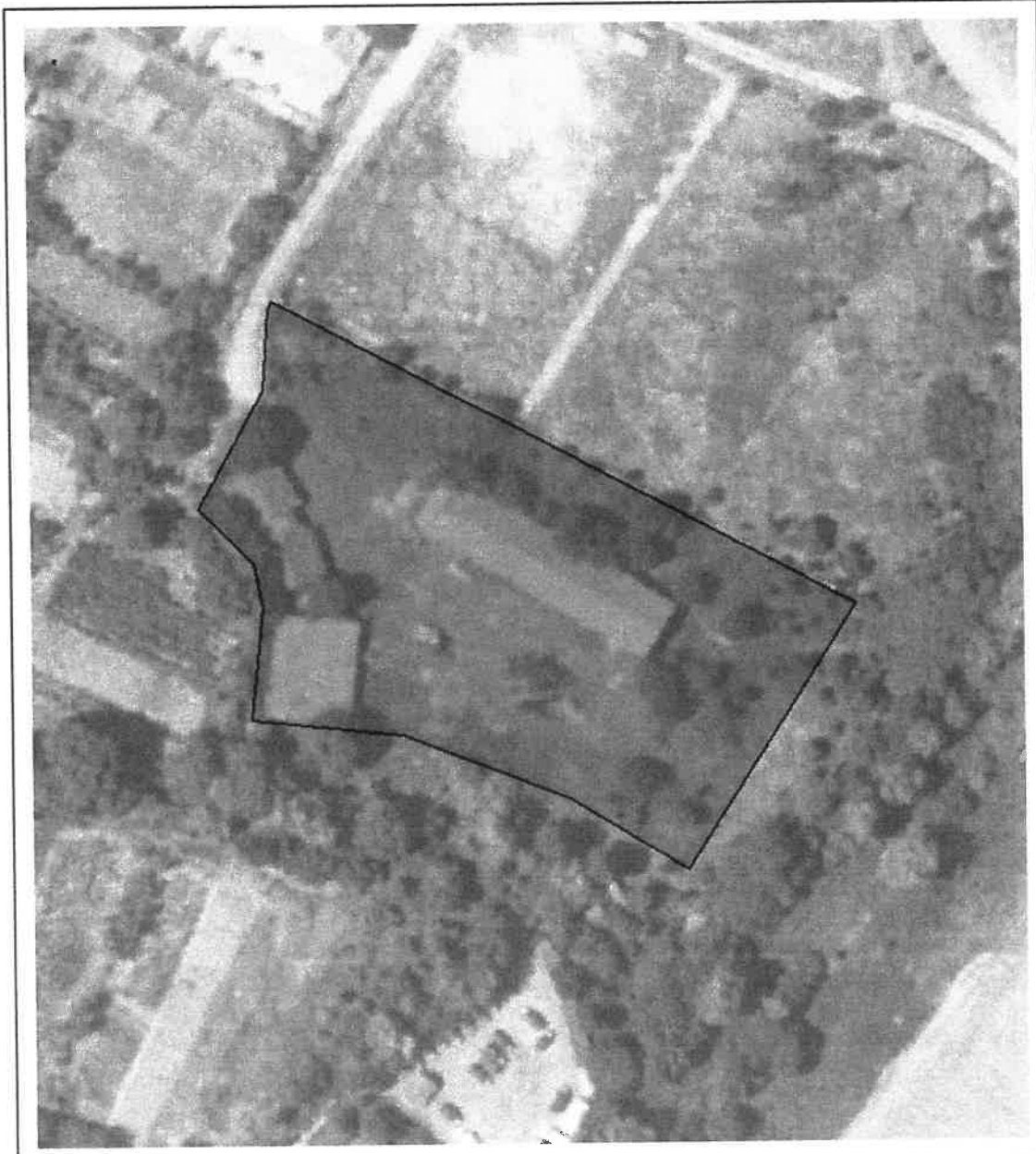
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
37808	6082	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.082			
	TOTAL:		6.082			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37808-C1	construcții de locuințe	277	Cu acte	Casa nr. 48 construită în anul 1957
A1.2	37808-C2	construcții anexa	479	Cu acte	Anexa construită în anul 1957
A1.3	37808-C3	construcții anexa	87	Cu acte	Anexa construită în anul 1957
A1.4	37808-C4	construcții anexa	65	Cu acte	Anexa construită în anul 1957

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	25.002
2	3	9.492
3	4	31.647
4	5	12.799
5	6	37.952
6	7	1.655
7	8	14.714
8	9	8.158
9	10	15.705
10	11	10.503
11	12	3.299
12	13	7.981
13	14	1.911
14	15	17.828
15	16	0.255
16	17	27.07
17	18	31.711
18	19	24.529
19	1	55.884

** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CĂRAS-SEVERIN la data: 22-04-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

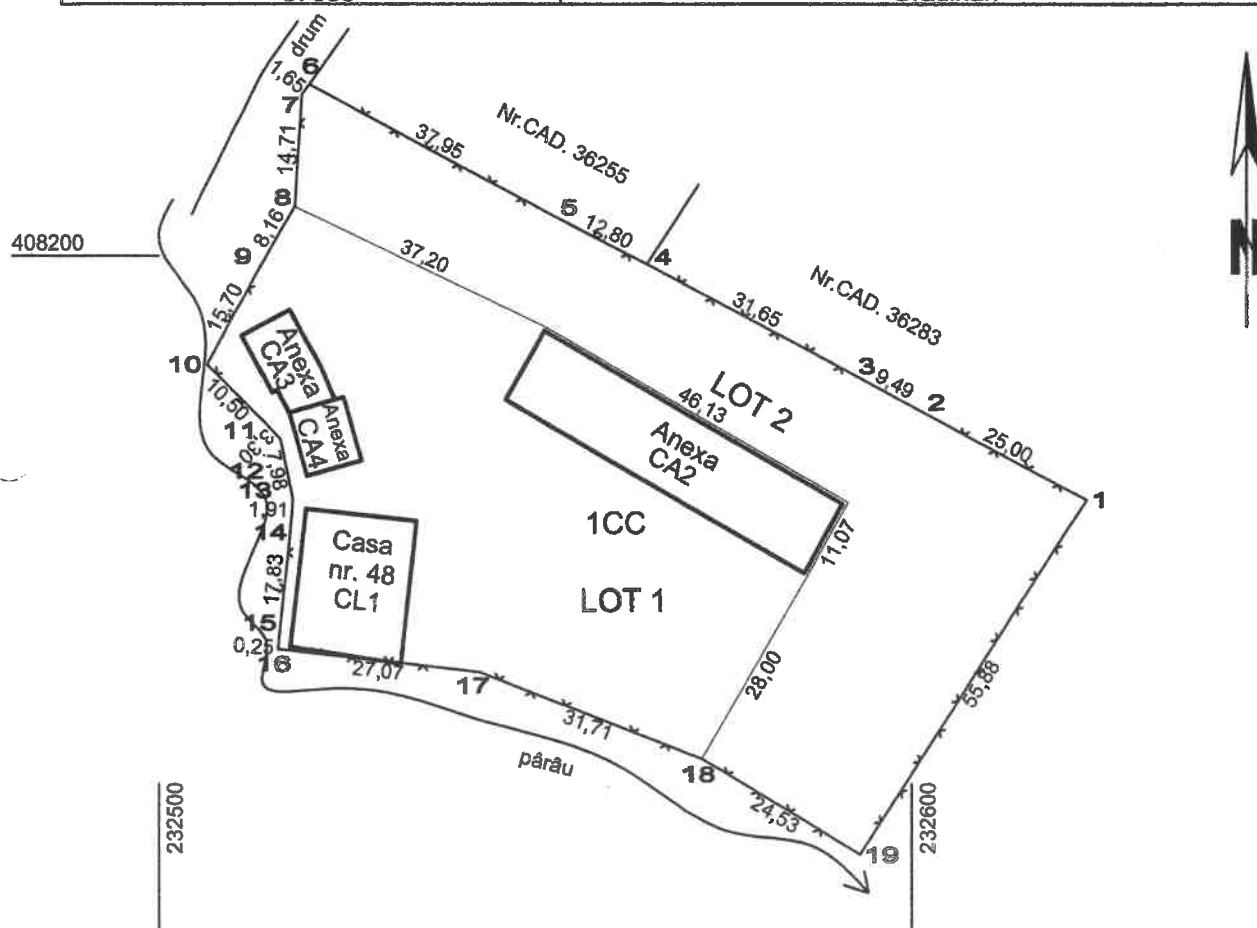
BIANCA ANA KERI

ANEXA. NR. 11
(Anexa nr. 17 la regulament)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37808	6082	Comuna Grădinari, nr. 48, jud. Caras Severin
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
37808		Grădinari



Dezlipire imobil

Situatia actuală (Inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
37808	6082	Cc	Casa nr. 48 si 3 anexe cu teren		3407	Cc	LOT 1 Casa nr. 48 si 3 anexe cu teren
					2675	Cc	LOT 2 teren
TOTAL	6082	—	—	—	6082	—	—
Executant top. Lazarovici Veronica Aut. Seria RO-CS-F Nr.0026 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura DE AUTORIZARE Sena RO-CS-F Nr 0043 22.12.2010 PETRU ALBU CATEGORIA B.C. Data 04.2025				Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara 3380 Semnătura			

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil:

2. Tipul lucrării: **DEZLIPIRE IMOBIL**

Pentru imobilul din CF 37808 Grădinari

3. Suprafața planului supus recepției: **6082mp**

4. Scurta prezentare a scopului întocmirii lucrării:

Lucrare intocmita pentru dezmembrarea imobilului astfel:

LOT 1 = **3407** mp Casa nr. 48 si 3 anexe cu teren

LOT 2 = **2675** mp teren

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.

S-au consultat următoarele documente:

Extras CF 37808 Grădinari

6. Operațiuni de specialitate realizate:

6. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Descrierea lucrărilor topografice și geodezice

- metode și aparatură folosite la măsurători:

Măsurători clasice cu aparat GPS - metoda drumuirii

- sistem de coordonate:

STEREO 70.

- descrierea punctelor topografice noi determinate în

cadrul lucrării (puncte de îndesire ale rețelei de sprijin sau ale rețelei de ridicare)

Data 04.2025

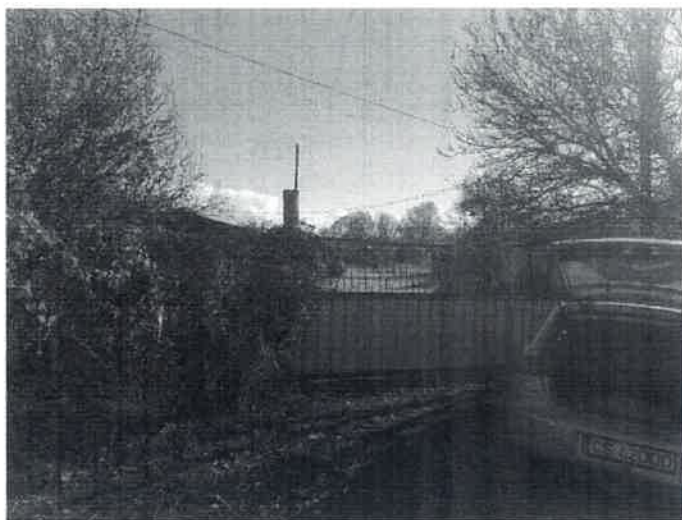
Semnătura și stampila
(persoană autorizată)

top. Albu Petru



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan in loc GRADINARI , jud. Caras-Severin



Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 3375/10,11,2025

Adresa proprietate: loc.Gradinari jud Caras -Severin

Proprietari: COMUNA GRADINARI

Solicitant evaluare: COMUNA GRADINARI

Utilizator desemnat: COMUNA GRADINARI



11.11.2025

CUPRINS

INTRODUCERE

1.1 Sinteza evaluarii	4
1.2 Certificarea evaluarii	8
1.3 Certificarea calitatii procesului de evaluare	9

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII10

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului	10
2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	10
2.3 Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	10
2.4 Utilizarea desemnata a evaluarii	11
2.5 Tipul valorii si moneda valorii	11
2.6 Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare	12
2.7 Natura si amploarea activitatilor evaluatorului	12
2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	12
2.9 Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	14
2.9.1 Ipoteze semnificative	14
2.9.2 Ipoteze speciale semnificative	15
2.10 Utilizarea si rolul specialistilor sau a furnizorilor externi de servicii	15
2.11 Factorii de mediu, sociali si de guvernata	16
2.12 Descrierea raportului	16
2.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	16
2.14 Declaratia de conformitate cu SEV	17
2.15 Riscurile evaluarii	18
2.15.1 Riscuri generale	18
2.15.2 Riscul de garantie	18
2.15.3 Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale	19

3 PREZENTAREA DATELOR20

3.1 Descriere juridica a proprietatii evaluate	20
3.1.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare	20
3.1.2 Proprietar si sarcini inscise in Cartea Funciara a proprietatii analizate.....	20
3.1.3 Drepturi detinute si drepturi evaluate	23
3.1.4 Documente puse la dispozitia evaluatorului	23
3.1.5 Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare	24
3.2 Date despre aria de piata - localitate, zona si vecinatati	24
3.2.1 Descrierea localitatii	24
3.2.2 Descrierea zonei	25
3.2.3 Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces	25
3.2.4 Factorii E.S.G. cu impact asupra evaluarii	26
3.3 Date despre proprietatea imobiliara evaluata	26
3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate	26
3.3.2 Descrierea constructiilor existente pe amplasament	28
3.4 Date privind impozitele si taxele	29
3.5 Istoricul proprietatii	30
3.6 Concluzia analizei datelor prezentate	30

4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE32

4.1 Delimitarea pietei specifice	32
--	----

4.2 Analiza cererii solvabile	33
4.3 Analiza ofertei competitive.....	33
4.4 Fapte curente.....	33
4.5 Concluziile analizei de piata	34
5 ANALIZA DATELOR	35
5.1 Metodologia de evaluare.....	35
5.2 Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)	35
5.2.1 Considerente generale privind C.M.B.U.	35
5.2.2 Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber	36
5.2.3 Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite	36
5.2.4 Concluziile analizei C.M.B.U.	36
5.3 Evaluarea terenului	36
5.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului	36
5.3.2 Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului	37
5.3.1 Rezultatul aplicarii metodei de evaluare a terenului	41
5.4 Evaluarea proprietatii	42
5.4.1 Descrierea, alegerea si aplicarea abordarilor in evaluare	42
5.4.2 Abordarea prin VENIT	44
5.4.3 Abordarea prin COST	47
5.5 Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii	51
6 ANEXE	53
6.1 Fise de calcul suplimentare	53
6.1.1 Fisa 1: Estimarea ratei de capitalizare	53
6.1.2 Fisa 2: Estimarea chiriei obtenabile	54
6.1.3 Fisa 3: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire si depreciere fizica si functionala.	58
6.1.1 Valoarea de lichidare	59
6.2 Fotografii ale proprietatii	61
6.3 Localizarea proprietatii	66
6.4 Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)	68
6.4.1 Oferte/Tranzactii vanzari terenuri	68
6.4.2 Oferte/Tranzactii de vanzare proprietati similare	88
6.4.3 Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similare	98

SINTEZA EVALUĂRII

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan situat în localitatea GRADINARI CF 37860, jud. Caras-Severin		
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan		
Proprietar:	Comuna GRADINARI		
Utilizator desemnat	Comuna gRADINARI		
Obiectul evaluării :	; Teren intravilan in suprafata de 3407 mp conform inscris in CF 37860 GRADINARI		
Cladirii	Pe terenul afferent imobilului se afla edificata 4 cladiri care nu fac obiectul acestui raport de evaluare		
Cea mai bună utilizare:	Teren liber		
Data construirii:	Nu este cazul		
Client	Comuna Gradinari		
Data Inspectiei	10.11.2025		
Data evaluării:	10.11.2025		
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata		
Curs euro BNR	5.0860 lei / euro		
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii – DA b) Abordarea prin costuri – NU c) Abordarea prin venit – NU		
Rezultatele evaluării:		EURO	LEI
	Valoare de piata	12.900	65.600
Valoarea nu este influentata de TVA			
Alte clarificari	NU am apelat la specialist sau furnizor de servicii. Factorii ESG: Am respectat factorii de mediu și nu am poluat mediu. Nu am angajat. Actionez ca o persoană juridică integră și respect toate standardele și legislatia în vigoare. În procesul de verificare a evaluării și valorii, parcurg întreaga lucrare și mă asigur că am aplicat corect abordările în evaluare și verific corectitudinea calculelor/formulelor matematice		
Executantul evaluării:	Potoceanu Claudiu Evaluator EPI, EBM		



1.3 Certificarea calitatii procesului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat urmarind procedurile interne de calitate cu privire la desfasurarea procesului de evaluare.

In conformitate cu procedurile interne de asigurare a calitatii procesului de evaluare, raportul de evaluare se finalizeaza cu efectuarea unei verificari interne a respectarii etapelor parcurse in procesul de evaluare. Atfel, ca urmare a verificarii procesului de evaluare, concluziile sunt urmatoarele:

- in procesul de evaluare au fost parcurse toate etapele necesare si s-au respectat procedurile interne de calitate, procesul de evaluare fiind complet iar eventualele limitari sunt descrise in cadrul raportului, limitarile fiind prezentate clientului si utilizatorului desemnat si acceptate de acestia;
 - raportul este complet, raspunde tematicii misiunii de evaluare si respecta cerintele specifice ale destinatarului raportului;
 - datele prezentate in raport sunt considerate adecvate si relevante pentru intelegerea problematicii misiunii de evaluare si pentru sustinerea valorii proprietatii evaluate;
 - metodele si tehnicile utilizate pentru estimarea valorii sunt adecvate tipului proprietatii evaluate si utilizarii desemnate a evaluarii; datele luate in considerare in aplicarea acestora sunt suficiente si relevante;
 - opiniile si concluziile prezentate in raportul de evaluare sunt rezonabile si argumentate si considerate adecvate misiunii de evaluare asumate sustinand valoarea estimata in cadrul raportului;
 - raportul verificat in forma sa finala si care a stat la baza emiterii acestui certificat nu prezinta neconformitati care sa afecteze veridicitatea opiniilor si concluziilor asumate.
- In baza procedurilor interne de calitate, si a cerintelor privind verificarea procesului de evaluare, raportul de evaluare este considerat CONFORM iar procesul de evaluare a respectat toate etapele mentionate in procedura interna de asigurare a calitatii.

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre

Potoceanu Claudiu

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR

Legitimatia nr. 18096

Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza prezentul raport de evaluare si care sunt mentionati mai sus; la data elaborarii prezentului raport de evaluare semnatarii acestuia sunt evaluatori autorizati, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si au competenta necesara intocmirii acestuia.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile" si "defectele" care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa,.

Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv utilizatorilor desemnati mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit tinand cont de termenii de referinta ai evaluarii stabiliti in contractul incheiat intre evaluator si client, termenii de referinta ce sunt prezentati si in cadrul prezentului raport de evaluare in capitolul "Termenii de referinta ai evaluarii".

Prezentul raport de evaluare contine informatii adecvate doar clientului si utilizatorilor desemnati mentionati.

2.3 Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol. Din punctul de vedere al identificarii cadastrale a proprietatii analizate, aceasta a fost prezentata in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Din punctul de vedere al drepturilor detinute asupra proprietatii imobiliare analizate si din punctul de vedere al drepturilor evaluate acestea au fost, deasemnea, descrise in cadrul subcapitolului "3.1. Descriere juridica a proprietatii evaluate" din cadrul capitolului "3. Prezentarea datelor".

2.4 Utilizarea desemnata a evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea valorii de piata a bunului supus evaluarii

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

2.5 Tipul valorii si moneda valorii

Luand in considerare utilizarea desemnata a prezentei evaluari (identificat la pct. "Utilizarea desemnata a evaluarii"), tipul valorii adecvat este VALOARE DE PIATA, definita de "SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)" ca fiind:

"suma estimata pentru care un activ si/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"

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si exista posibilitatea de a nu fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot diferi fata de cele existente la data evaluarii.

Valoarea opinata in prezentul raport de evaluare a fost determinata in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data evaluarii; daca aceste conditii se vor modifica atunci valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa dupa modificarea acestor conditii.

Valoarea opinata a fost determinata pe baza ipotezelor semnificative si a eventualelor ipoteze speciale semnificative enuntate in cadrul pct. "Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative"; mentionam ca valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa la o data viitoare in cazul in care la acea data viitoare situatia de fapt este alta decat cea descrisa in ipoteze semnificative si in eventualele ipoteze speciale semnificative enuntate la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intrega. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

2.6 Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare

Avand in vedere utilizarea desemnata declarata la pct. "Utilizarea desemnata a evaluarii" si tinand cont de prevederile paragrafului 44 din "GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului" inspectia proprietatii este obligatorie in cazul evaluarilor initiale iar in cazul evaluarilor pe parcursul derularii creditului, in functie de instructiunile utilizatorului desemnat, evaluarea se poate realiza cu inspectie completa, partiala sau fara inspectie (paragraf 65).

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatorul/rii mentionat/i in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere". Informatiile referitoare la data realizarii inspectiei precum si persoana/ele ce au insotit evaluatorul/ii la inspectie au fost prezentate de asemenea in cadrul subcapitolului

"1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Cu ocazia inspectiei au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata precum si la vecinatati si zona, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea si vecinatatile.

Eventualele restrictii sau limitari intampinate in colectarea datelor cu ocazia inspectiei sunt prezentate la pct. "Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii".

Concluzia asupra valorii opinate in prezentul raport de evaluare a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada analizata, data evaluarii fiind cea mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Data raportului de evaluare este cea mentionata pe pagina de titlu a raportului de evaluare ce face parte integranta din prezentul raport de evaluare.

2.7 Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

In vederea documentarii si colectarii datelor referitoare la proprietate, mentionam ca:

- evaluatorul **a avut acces la toate documentele necesare elaborării raportului de evaluare;**
- identificarea proprietatii **a putut fi realizata cu precizie pe baza documentelor puse la dispozitie;**
- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate **a fost asigurat accesul evaluatorului si au fost vizualizate toate componentele acesteia.**
- evaluatorul **a avut acces la toate informatiile relevante in analiza tuturor componentelor proprietatii (autorizatii/restrictii legale privind utilizarea proprietatii);**
- evaluatorul **a avut acces la toate informatiile relevante in analiza existentei utilitatilor.**

In vederea documentarii si colectarii datelor necesare identificarii si descrierii ariei de piata (localitate, vecinatate si zona), mentionam ca:

- evaluatorul **a avut acces la toate informatiile relevante pentru identificarea si descrierea ariei de piata.**

In vederea documentarii si colectarii datelor de piata relevante pentru aria de piata identificata, mentionam ca:

- evaluatorul **a avut acces la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, costuri, chirii, grade de ocupare, yeld-uri etc.).**

2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Investigatiile efectuate de evaluator in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;
- informatii privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii;
- informatii tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietatii (extinderi, reparatii capitale, etc.);
- informatii privind descrierea elementelor constructive aparente;
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- informatii privind piata imobiliara locala;
- informatii privind costurile de inlocuire brute ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament;
- informatii privind standardele de evaluare;
- informatii privind metodologia de evaluare

Sursele de informatii utilizate au fost:

- informatii primite de la client/utilizator desemnat:
 - informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului de evaluare in cadrul pct-lui "Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica". Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati iar copii ale documentelor avute la dispozitie sunt atasate raportului de evaluare in cadrul anexelor;
 - informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati;
 - informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
 - informatiile tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietatii (extinderi, reparatii capitale, etc.) au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
 - se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise de client si

utilizatorii desemnati se considera a fi corecte iar evaluarea bunului analizat s-a realizat fara a efectua verificari suplimentare, situatiile particulare constatate de evaluator sunt specificate in cadrul raportului; responsabilitatea pentru veridicitatea documentelor disponibile si pentru corectitudinea informatiilor primite de la client si de la utilizatorii desemnati revine integral acestora;

- informatii culese de evaluator:

- informatiile privind descrierea elementelor constructive aparente au fost observate de evaluator cu ocazia inspectiei; observarea acestor elemente s-a realizat in masura in care evaluatorul a avut acces la ele;
- informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese de evaluator cu ocazia inspectiei;
- informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ elemente deja existente in baza de date a evaluatorului si care au fost actualizate cu informatii publice de la participantii pe piata specifica; actualizarea informatiilor din baza de date a evaluatorului s-a realizat din informatii publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
- informatiile privind costurile de nou ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament au fost preluate din cataloagele de cost editate de IROVAL (Institutul Roman de Cercetari in Evaluare);
- informatiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colectia de standarde de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- informatiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate.

2.9 Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata

2.9.1 Ipoteze semnificative

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor ipoteze semnificative:

- prezentul raport de evaluare a fost intocmita pentru utilizarea desemnata si asumata prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si client si in conformitate cu cerintele utilizatorilor desemnati si nu va putea fi utilizat pentru nici o alta utilizare decat cea declarata, raportul fiind adecvat doar utilizarii desemnate;
- evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta locatia, suprafetele si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de client si descrise in raport;
- evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea sa legala (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie cadastrala etc.); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;
- evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client/utilizatori desemnati, fiind limitata exclusiv la acestea;
- proprietatea a fost evaluata in ipoteza ca este libera de sarcini; conform utilizarii desemnate, obiectul evaluarii este considerat in situatia dinaintea instituirii oricarei potentiale ipoteci inscrise in cartea funciara;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/utilizatorii desemnati si au fost prezentate fara a seintreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat

valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu; conform paragrafului 16 al ghidului GEV 520 - Evaluare pentru garantarea imprumutului verificarea situatiei juridice a proprietatii nu este de competenta evaluatorului si nu ii angajeaza raspunderea; evaluarea se face presupunand ca atat evaluatorul cat si utilizatorii desemnati au primit acelasi set de documente;

- se presupune o detinere responsabila a proprietatii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii sau altor constructii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizatori desemnati. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor; ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt „la vedere”. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.

Evaluatorul recomanda partilor preocupate de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;

- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun effect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinata din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intrega. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului “1.1. Sinteza evaluarii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- in conformitate cu paragraful 17 al ghidului GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului

institutia de credit stabileste daca proprietatea/bunul evaluat este corespunzator pentru a fi acceptat in garantie.

- activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile" si "defectele" care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa, utilizatorului desemnat revenindu-i sarcina de a stabili daca bunul evaluat este corespunzator pentru a fi acceptat ca garantie bancara (ca suport pentru aceasta decizie, au fost incluse aprecierile de la pct. "Riscul de garantie" conform recomandarilor paragrafului A5 a Anexei de la GEV 520 – Evaluari pentru garantarea imprumutului").

2.9.2 Ipoteze speciale semnificative

In elaborarea prezentului raport de evaluare **nu au fost enuntate ipoteze speciale semnificative.**

2.10 Utilizarea si rolul specialistilor sau a furnizorilor externi de servicii

Pe parcursul procesului de evaluare, in vederea elaborarii analizelor, a opiniilor si a concluziilor proprii din raportul de evaluare nu s-a apelat la serviciile unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

- necesitatea apelarii la un specialist/furnizor extern de servicii: nu este cazul;
- obiectivul/tema trasata spre rezolvare specialistului/furnizorului extern de servicii: nu este cazul;
- modalitatea de utilizare in raportul de evaluare a analizelor, constatarilor si concluziilor specialistului/furnizorului extern de servicii: nu este cazul.

Atunci cand evaluatorul a apelat la serviciile unui specialist sau furnizor extern de servicii, evaluatorul s-a documentat si a analizat aspectele relevante cu privire la competentele si abilitatile acestuia, informandu-se asupra reputatiei si experientei acestuia, culegand si informatii cu privire la certificarile, licentele sau acreditariile profesionale detinute de specialistul/furnizorul extern de servicii.

2.11 Factorii de mediu, sociali si de guvernatali

Pe parcursul intregului proces de evaluare s-a tinut cont, daca a fost cazul, de impactul asupra evaluarii al factorilor de mediu, sociali si de guvernanta (factorii ESG), factorii cu impact asupra evaluarii fiind evidentiati in cadrul subcapitolului "Factorii E.S.G. cu impact asupra evaluarii" din cadrul capitolului "Prezentarea datelor.

2.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu "SEV 106 – Documentare si raportare" si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat ipoteze speciale.

Prezentul raport de evaluare este structurat astfel:

- Introducere (*Sinteza evaluarii; Certificarea evaluarii*);
- Termenii de referinta ai evaluarii (*Identificarea evaluatorului; Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati; Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii; Utilizarea desemnata a evaluarii; Tipul valorii si moneda valorii; Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare; Natura si amploarea activitatii evaluatorului; Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea; Ipoteze si ipoteze speciale; Descrierea raportului; Restrictii de utilizare; Declaratia conformitatii cu SEV; Riscurile evaluarii*);
- Prezentarea datelor (*Descrierea juridica a proprietatii evaluate; Date despre aria de piata; Date despre proprietatea imobiliara evaluata; Date privind impozitele si taxele; Istoricul proprietatii; Concluzia analizei datelor prezentate*);
- Analiza pietei imobiliare specifice (*Delimitarea pietei specifice; Analiza cererii solvabile; Analiza ofertei competitive; Fapte curente; Concluziile analizei de piata*);
- Analiza datelor (*Metodologie; Analiza CMBU; Evaluarea terenului; Evaluarea proprietatii imobiliare; Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii*);
- Anexe (*Fise de calcul suplimentare; Fotografii ale proprietatii; Localizarea proprietatii; Date de piata; Documente avute la dispozitie*);

2.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru uzul clientului si al utilizatorilor desemnati mentionati la pct. "Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati", evaluarea fiind adecvata doar pentru uzul acestora. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert ce ar putea intra in posesia prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare, in totalitate sau parti ale acestuia, sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat de nimeni (inclusiv clientul sau utilizatorul/ii desemnati) si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului).

De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenionat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici o alta utilizare decat cea declarata la pct. "Utilizarea desemnata a evaluarii", evaluarea fiind adecvata doar pentru utilizarea desemnata; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru consecintele ce decurg din folosirea raportului de evaluare in orice alte circumstante sau pentru orice alte utilizari (de exemplu in procedura de executare silita, pentru asigurare etc.).

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru o alta proprietate similara sau chiar identica cu proprietatea evaluata; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat pentru o alta proprietate. Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar intra in posesia unei copii a raportului si utilizeaza o astfel copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert.

In conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data evaluarii prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, perioada in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat la o alta data decat data evaluarii prezentate in raport; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat la o alta data.

2.14 Declaratia de conformitate cu SEV

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor adoptate de ANEVAR si care sunt in vigoare la data raportului de evaluare impreuna cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietatii si a utilizarii desemnate a evaluarii la pct. "Utilizarea desemnata a evaluarii". Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) si sunt adaptate pietei din Romania. Orice trimitere din legislatia in vigoare la Standardele Internationale de Evaluare se considera trimitere la Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de ANEVAR. Astfel, tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de utilizarea desemnata, din colectia de standarde de evaluare a bunurilor mai sus mentionate au fost utilizate urmatoarele standarde si ghiduri de evaluare:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100);
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
 - SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
 - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103);

- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106).
- Standarde si ghiduri pentru active:
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Standarde si ghiduri pentru utilizari specifice:
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii prezentul raport de evaluare poate fi verificat in conformitate cu prevederile Standardului de evaluare a bunurilor “SEV 400 – Verificarea evaluarii”. Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enuntat ipoteze speciale, care au fost asumate de catre utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare, si au devenit parte integranta din instructiunile evaluarii, repectiv termenii de referinta ai evaluarii (conform prevederilor “SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)”).

2.15 Riscurile evaluarii

Acesta este reprezentat de aparitia unor dificultati de valorificare a bunului adus in garantie.

2.15.1 Riscuri generale

In contextul stabilizarii pietei imobiliare respectiv a riscurilor generale legate de limitarea creditarii de catre institutiile financiare a unui segment semnificativ din potentialii cumparatori, pentru proprietatea evaluate exista un risc **diminuat** datorat caracteristicilor pietei specifice si continuarii trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor imobiliare.

2.15.2 Riscul de garantie

Riscul de garantie este reprezentat de aparitia unor dificultati de valorificare a bunului adus in garantie in cazul in care, din diverse motive, se va impune acest lucru.

Referitor la cerintele specifice mentionate la paragraful A5 din Anexa de la “GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor”, facem urmatoarele precizari:

- referitor la **“activitatea curenta si tendintele pietei relevante”** – piata relevanta apropiata si evaluata, in stadiul ei actual este **activa** cu o tendinta de **usoara crestere**; acest fapt anticipam ca se va mentine si in viitorul apropiat;
- referitor la **“cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare”** – pana in ultima parte a anului 2008, pentru proprietatile rezidentiale similare cu cea evaluata, localizate in aceeasi zona (sau echivalenta), s-a manifestat o cerere in crestere, dupa care, pana in a doua parte a anului 2015 – prima parte a anului 2016 cererea a scazut datorita posibilitatilor reduse de finantare; incepand cu mijlocul anului 2016 si pana in prima parte a anului 2020 s-a inregistrat o crestere a cererii si a dinamicii pietei; incepand cu prima parte a anului 2020 (o data cu declansarea pandemiei COVID 19) si pana in 2022 piata a inregistrat o stagnare iar dupa 2022 pana la finalul anului 2024 piata a inregistrat o dinamica in crestere cu crestere semnificative atat ale cererii cat si ale preturilor de tranzactionare; o data cu evenimentele politice din Romania de la finalul anului 2024, evenimente ce s-au suprapus peste tulburarile politice si economice globale provocate de schimbarea de atitudine SUA fata restul tarilor, piata a intrat intr-o stagnare datorita incertitudinilor cu care se confrunta investitorii. La data evaluarii **este dificil sa se efectueze previziuni asupra evolutiei viitoare a cererii intrucat exista numeroase incertitudini cu privire la evolutia economica si politica atat intern cat si externa**
- referitor la **“cererea potentiala sau probabila pentru alte utilizari”**, luand in considerare localizarea si caracteristicile tehnico-constructive ale proprietatii evaluate precum si solicitarile pietei utilizările alternative sunt **limitate**; • referitor la **“vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”** precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este **in zona superioara** a pietei specifice; luand in considerare atat tipul proprietatii cat si dimensiunea acesteia,

pentru ca sa existe un "marketing adecvat", in sensul definitiei din standardele de evaluare a "valorii de piata", perioada probabila de expunere pe piata ar fi de **12luni**; acest fapt anticipam ca se va mentine si in viitorul apropiat;

- referitor la **"impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului"**, pentru proprietatea imobiliara evaluata, in afara celor expuse la pct.

"Riscuri generale" de mai sus, **nu mai exista si alte riscuri**;

- referitor la **"abordarea valorii a carei indicatie a fost adoptata si gradul de fundamentare al acesteia cu informatii de piata"** precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata pe baza rezultatelor obtinute in cadrul **abordarii prin VENIT**, aceasta abordare fiind relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor utilizatorilor desemnati si conditiilor actuale ale pietei, fiind bazata pe informatii de piata suficiente si de calitate pentru sustinerea datelor considerate.

2.15.3 Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

Avand in vedere ca nu au fost considerate ipoteze speciale semnificative precizam ca nu exista astfel de riscuri.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Descriere juridica a proprietatii evaluate

3.1.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa astfel:

Tipul proprietatii: Teren intravilan **notat in CF 37860- proprietar Comuna Gradinari**

Adresa proprietatii: comuna **Gradinari** , jud: **Caras-Severin**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de **3407 mp**, eventualele componente non-imobiliare atasate proprietatii sunt descrites in cadrul raportului la pct.

"Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare", unde se face mentiunea daca aceste componente nonimobiliare sunt sau nu incluse in valoarea opinata.

informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala

DESCRIERE CADASTRALA TEREN							
NR CRT	CARTE FUNCIARA	NR CADASTRAL	CATEGORIE TEREN	CATEGORIE FOLOSINTA	SUPRAFATA DIN ACTE	SUPRAFATA MASURATA	MENTIUNI
1	37860	%	intravilan	cc	3407 mp		

Mentiuni teren – Terenul se afla in zona inundabila a localitatii acesta fiind inundate de catre raul Caras in anul 2006 si 2008 conform declaratiei proprietarului cladirilor aflate pe teren

Mentiuni cladiri - pe terenul aferent imobilului se afla edificate 4 cladiri care nu fac obiectul acestui raport de evaluare

3.1.2 Proprietar si sarcini inscrite in Cartea Funciara a proprietatii analizate

: **Proprietar** : Comuna Gradinari , intabulare, drept de proprietate, dobandit prin lege , cota actuala 1/1

3.1.3 Drepturi detinute si drepturi evaluate

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare sintetic proprietatea evaluata este structurata astfel:

- terenul este detinut **cu drept de proprietate**, dobandit prin **lege**;
- cladirile/construciile sunt detinute de – **Chelariu Ramona Maria**
- eventuale componente non-imobiliare: **nu exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata** iar din punctul de vedere al drepturilor asupra eventualelor componente non-imobiliare precizam ca **nu este necesara o descriere a acestor drepturi intrucat nu exista componente nonimobiliare incluse in valoare**.

In afara drepturilor asupra proprietatii prezentate anterior referitor la drepturile de proprietate evaluate **mentionam ca nu exista situatii particulare**.

In cadrul raportului au fost evaluate toate drepturile detinute asupra proprietatii si descrise mai sus.

3.1.4 Documente puse la dispozitia evaluatorului

Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/utilizatorii desemnati si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. In vederea documentarii corespunzatoare cu privire la aspectele juridice al proprietatii evaluate, evaluatorul a avut la dispozitie urmatorul set de documente:

DENUMIRE DOCUMENT / NR SI DATA	MENTIUNI
EXTRAS CF NR 39155/24.10.2025	

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii au fost facute asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea; aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

3.1.5 Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare

Referitor la eventualele componente non-imobiliare precizam ca **nu exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata**. Avand in vedere acest aspect in lista de mai jos sunt prezentate componentele non-imobiliare incluse in valoare:

- nu este cazul.

3.2 Date despre aria de piata - localitate, zona si vecinatati

3.2.1 Descrierea localitatii

Proprietatea este amplasata in loc Gradinari CF 37860 , jud. Caras-Severin

Zona de amplasare este intravilan ,

Casa locuit , terenuri extravilane .

Utilitatile de care dispune zona sunt reprezentate de :apa, current canalizare ,

Zona de amplasare dispune de mijloace de transport in comun: autobus ,

Puncte de interes in zona de amplasare:

- Spatii comerciale
- Institutii de invatamant
- Institutii de cult

3.2.2 Descrierea zonei

Zona in care se afla amplasata proprietatea se afla in intravilanul localitatii Gradinari zona periferica a localitatii

3.2.3 Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces

Amplasamentul analizat este situat la adresa mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere" accesul realizandu-se astfel:

Proprietatea imobiliara este situata in loc Gradinari , jud. Caras-Severin

Vecinatati: terenuri intravilane si extravilane, case locuit

Destinatie - **teren intravilan**,. **Categoria CC**

Suprafata terenului este de 3407 mp – conform extras CF

Deschiderea la strada este de aproximativ 20 m.

Utilitatii – aferente zonei

Forma terenului: poligonala, neregulata; Topografia terenului: partial panta la nivelul solului .

Accesul se realizeaza, atat auto, cat si pietonal, direct din strada, strada neasfaltata

La data evaluarii terenul folosit de catre proprietarul cladirilor

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul **ingrijit** In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini de ansamblu cu privire la localizare proprietatii analizate si a vecinatatilor.

3.2.4 Factorii E.S.G. cu impact asupra evaluarii

Pentru proprietatea analizata au fost identificati urmatorii factori E.S.G. semnificativi cu impact asupra evaluarii:

- factori de mediu: nu au fost identificati factori de mediu ce ar putea influenta rezultatul evaluarii;
- factori sociali: nu au fost identificati factori sociali ce ar putea influenta rezultatul evaluarii;
- factori de guvernanta: nu au fost identificati factori de guvernanta ce ar putea influenta rezultatul evaluarii.

3.3 Date despre proprietatea imobiliara evaluata

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol.

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din teren liber extravilan

3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

Proprietatea imobiliara este situata in loc Gradinari , jud. Caras-Severin

Vecinatati: terenuri intravilane si extravilane, case

Destinatie - **teren intravilan**,.

Suprafata terenului este de 3407 mp – conform extras CF ,

Deschiderea la strada este de aproximativ 24 m.

Forma terenului: poligonala, neregulata; Topografia terenului: partial panta la nivelul solului .

Accesul se realizeaza, atat auto, cat si pietonal, direct din strada , strada neasfaltata

Mentiuni teren – Terenul se afla intr-o zona inundabila acesta fiind inundat de doua ori in anii 2006 si 2008 conform declaratiei proprietarului cladirilor

3.4 Date privind impozitele si taxele

Evaluatorul analizand zona si piata locala, mentioneaza ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista nici un avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de nivelul acestora.

3.5 Istoricul proprietatii

Evaluatorul nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

3.6 Concluzia analizei datelor prezentate

Analiza datelor prezentate mai sus au evidentiat urmatoarele:

Avand in vedere cele evidentiate anterior se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una **avand o atractivitate medie / scazuta**.

4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

In acceptiunea SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa, fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv, raportata la nevoile si dorintele personale, in contextual puterii de cumparare.

In functie de tipul proprietatii, analiza incepe cu identificarea segmentului de piata adecvat si a arealului in care se regaseste acesta, continuand cu evidentierea principalelor fapte semnificative, prezente si istorice de pe acest segment. Identificarea calitativa si cantitativa a "grupului tinta" de cumparatori si a "stocului" de proprietati competitive, impreuna cu aprecierea modului in care cele doua aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente:

numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relative ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.1 Delimitarea pietei specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de tip **teren extravilan**. Analizand **vecinatatile, zona si localitatea**, am constatat ca piata aceste proprietati este una **zonala**, fiind reprezentata de limitele jud Caras-Severin

4.2 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere insa exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumpararea de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal **de persoane juridice si fizice** interesati de **cumpararea** de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara **medie**;
- astfel de potentiali cumparatori **exista sau pot fi atrasi** in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global **mare** al cererii

4.3 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluda:

- **exista** suficient teren liber in zona
- **exista** la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- **NU exista** la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata,
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari) **mare**;
- **exista** tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul LOCAL al ofertei este **mediu**.

4.4 Fapte curente

Piata proprietatilor imobiliare rezidentiale / comerciale, a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor (survenita dupa anul 1990)

Incepand cu a doua jumatate a anului 2008, odata cu manifestarea crizei economice, cererea pentru proprietatii similare nu a mai fost asa de mare. Rata de ocupare a inceput sa descreasca ceea ce a inceput sa se reflecte in preturi. Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii.

Nivelul preturilor a scazut din 2008 continuu pentru proprietatii similare. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuata de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Incepand cu mijlocul anului 2016 si pana in prima parte a anului 2020 s-a inregistrat o crestere a cererii si a dinamicii pietei; incepand cu prima parte a anului 2020 (o data cu declansarea pandemiei COVID 19) si pana in 2022 piata a inregistrat o stagnare iar dupa 2022 pana la finalul anului 2024 piata a inregistrat o dinamica in crestere cu cretseri semnificative atat ale cererii cat si ale preturilor de tranzactionare; o data cu evenimentele politice din Romania de la finalul anului 2024, evenimente ce s-au suprapus peste tulburarile politice si economice globale provocate de schimbarea de atitudine SUA fata de restul tarilor, piata a intrat intr-o stagnare datorita incertitudinilor cu care se confrunta investitorii.

La data evaluării este dificil să se efectueze previziuni asupra evoluției viitoare a cererii întrucât există numeroase incertitudini cu privire la evoluția economică și politică atât internă cât și externă

În urma analizei de piață au fost identificate următoarele oferte de vânzare terenuri:

ANALIZA PIATĂ VANZĂRI TERENURI					
		MINIM	MAXIM	MEDIE	obs
PREȚ	UNITAR	3 euro/mp	5 euro / mp	3.7 euro/mp	
SUPRAFATA		2.200 mp	3.129 mp		

4.5 Concluziile analizei de piață

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o piață **activă** în care nivelul cererii este **aproximativ egal** cu nivelul ofertei și avem astfel de-a face cu o piață **relativ echilibrată**, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

5 ANALIZA DATELOR

5.1 Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietăți imobiliare presupune parcurgerea următoarelor etape:

- **analiza Celei Mai Bune Utilizări (C.M.B.U.)** - în cadrul analizei C.M.B.U. trebuie realizate cele trei teste (posibilă fizică, permisă legală și fezabilă financiar) după care se determină utilizarea care maximizează valoarea proprietății. Analiza C.M.B.U. trebuie să fie realizată distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită;
- **evaluarea terenului** - valoarea de piață a terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare; așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize): comparația directă, alocarea, extracția, tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelării și dezvoltării.
- **evaluarea proprietății imobiliare** - valoarea de piață a proprietății trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare; așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru determinarea valorii de piață a proprietății, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice: abordarea prin PIATĂ, abordarea prin VENIT și abordarea prin COST.

5.2 Analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.)

5.2.1 Considerente generale privind C.M.B.U.

Conceptul de Cea mai Bună Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare

aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului de evaluare.

În viziunea paragrafelor A10.4 și A90 din Anexa la SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU) și o definește ca fiind:

„**utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și**

fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului,

de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

- pentru terenul considerat liber

- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; C.M.B.U. se afla printre utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza reprezinta o "simbioza intre doua entitati": terenul si amenajarile acestuia si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. "Contributia", pozitiva sau negativa, a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizarile amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati. potentialul entitatii analizate.

5.2.2 Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber

Proprietatea evaluata face parte dintr-o incinta industrială mai mare, situata pe o platforma industrială traditionala unde este mentinuta utilizarea industrială dar mare parte din spatiile respective au fost supuse reconversiei si adaptate pentru depozitare si/sau centre logistice; este, prin urmare, de la sine inteles ca, daca amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investitii similare. Astfel, putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in CMBU a sa ca fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

5.2.3 Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite

Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferenta intre utilizari, CMBU pentru proprietatea construita o urmeaza pe cea a terenului liber; astfel, luand in considerare tipul cladirilor existente pe amplasament, se constata ca acestea sunt coerente cu CMBU a terenului, precum si cu utilizarile actuale ale proprietatilor din zona.

5.2.4 Concluziile analizei C.M.B.U.

Cele doua analize au evidentiat faptul ca C.M.B.U. a proprietatii analizate este una **industrială** si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata proprietatilor imobiliare avand aceeasi CMBU intrucat valoarea de piata a unui activ va reflecta C.M.B.U. a acestuia (conform paragrafelor A10.4 si A90 din Anexa la SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)).

5.3 Evaluarea terenului

5.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Asa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- metoda comparației directe – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
- metoda alocării – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- metoda extracției – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
- metoda reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
- metoda capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
- metoda parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate în cadrul capitolului „2.4

Analiza datelor despre amplasament și teren”.

5.3.2 Alegerea și aplicarea metodei de evaluare a terenului

Având în vedere CMBU a terenului analizat, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin metoda comparației directe aceasta fiind considerată cea mai adecvată.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare și persoanele direct implicate în ofertare.

Din datele de piață prezentate la pct. "Fapte curente" din cadrul subcapitolului "Analiza pieței imobiliare specifice" am selectat comparabilele prezentate mai jos:

5.3.1 Rezultatul aplicării metodei de evaluare a terenului

Rezultatul aplicării metodei de evaluare utilizate în determinarea valorii de piață a terenului analizat este:

VALOARE DE PIATA TEREN	EURO	LEI
	12.900	65.600

5.4 Evaluarea proprietatii

5.4.1 Descrierea, alegerea si aplicarea abordarilor in evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare aplicate, pentru determinarea valorii de piata exista trei abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice.

Conform paragrafului 40 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii vor utiliza metode de evaluare specifice care sunt incluse in cele trei abordari (abordarea prin venit, abordarea prin cost si abordarea prin venit).

Paragraful 41 din acelasi ghid de evaluare mentioneaza ca in estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de utilizarea desemnata a evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Conform paragrafului 104 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile selectarea si argumentarea metodelor si tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea si credibilitatea informatiilor disponibile, precum si de rationamentul profesional al evaluatorului. In anumite situatii se poate ca una sau doua abordari sa nu fie relevante sau aplicabile.

Conform paragrafului 112 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile rezultatul evaluarii poate fi o singura valoare, de obicei rotunjita, sau un interval de valori, in cazul in care exista factori de risc cu influenta semnificativa asupra valorii.

Paragraful 108 din GEV 630 mentioneaza ca nu se va aplica o a doua abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

Alegerea abordarilor in evaluare:

- **Abordarea prin VENIT** – este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare; abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei; pe piata specifica inchirierea de astfel de imobile **este un fapt curent, fiind** cunoscute chirile practicate, precum si celelalte elemente care sa fundamenteze fluxul de numara viitor;

abordarea prin venit NU a fost aplicata.

- **Abordarea prin COST** – este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierii cumulate si adaugarea valorii de piata a terenului estimata la data evaluarii; aceasta abordare poate fi adecvata in evaluarea proprietatilor imobiliare cu constructii noi sau relativ noi, dar si in evaluarea amplasamentelor cu constructii vechi cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicata si in cazul constructiilor aflate in faza de proiect sau care fac parte din proprietati imobiliare specializate;

abordarea prin cost NU a fost aplicata.

- **Abordarea prin PIATA** – este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile;

abordarea prin piata a fost aplicata.

Conform paragrafului 43 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Toate abordarile aplicate in evaluare se bazeaza pe premiza ca “un cumparator informat si care actioneaza fara constrangeri nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la acelasi nivel de risc”.

5.4.2 Abordarea prin VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei

Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosinta (inchiriere), fie din detinerea activului si implicarea lui directa in activitatea de baza.

In cadrul abordarii prin venit pot fi utilizate doua categorii de metode:

- **capitalizarea venitului** – metoda utilizeaza venitul reprezentativ, corespunzator unei singure perioade, caruia i se aplica o rata adecvata tipului de venit, numita si rata de capitalizare totala (cu toate riscurile incluse)
- **fluxul de numerar actualizat** – metoda utilizeaza o serie de fluxuri de numerar corespunzatoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezenta, cu ajutorul unor factori de actualizare bazati pe rata de actualizare adecvata

Metoda capitalizarii venitului este cea mai simpla insa utilizarea ei este conditionata de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia in timp: capitalizarea poate fi aplicata unui venit de natura unei anuitati constante sau care variaza (crescator sau descrescator) dar liniar. Aceasta metoda se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare ajunse la maturitate⁴, aflate pe piete, ideal, in echilibru, sau aflate pe o ramura ascendenta sau descendenta a evolutiei lor, cu un comportament liniar al variatiilor.

Metoda fluxului de numerar actualizat este necesar sa fie aplicata atunci cand este asteptat ca venitul sa varieze neliniar in perioadele urmatoare. Aceasta metoda se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare care nu au ajuns la maturitate si/sau aflate pe piete in care schimbarile sunt dese, imprezvizibile sau greu previzibile, inregistrand salturi mari, neliniare.

5.4.2.1 Alegerea si aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietatii analizate, s-a considerat adecvata utilizarea metodei capitalizarii veniturilor nete din inchiriere.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. O premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea de generare a venitului si valoarea unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimate printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare.

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori precum: gradul aparent de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut al unor proprietati similare, cererea si oferta de bani si capital, nivelurile de impozitare.

Etapele aplicării metodei sunt:

- estimarea venitului brut potențial (VBP):

o s-a estimat o chirie lunară obținabilă pentru proprietatea analizată exprimată în eur/mp/lună; chiria lunară obținabilă estimată este rezultatul analizei de piață și s-a avut în vedere contextul economic actual luând în considerare localizarea proprietății precum, tipul proprietății, caracteristicile și calitatea acesteia;

o chiria lunară obținabilă exprimată în eur/mp/lună a fost multiplicată cu aria utilă închirială și a fost obținut venitul lunar brut potențial;

o venitul lunar brut potențial a fost multiplicat cu numărul de luni aferente unui an calendaristic, respectiv 12 luni și a fost estimat astfel venitul brut potențial (VBP) ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni.

- estimarea venitului brut efectiv (VBE):

o s-a estimat un grad de ocupare (Go) a proprietății egal cu gradul de ocupare stabilizat mediu în zonă; o pentru a se obține VBE din VBP au fost scăzute veniturile din neîncasarea chiriei potențiale datorită gradului de ocupare sau de neplata a chiriei; veniturile din neîncasarea chiriei potențiale au fost obținute în urma aplicării relației $VBP \cdot Go$;

- estimarea venitului net din exploatare (VNE):

o pentru obținerea VNE din VBE au fost scăzute cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, respectiv impozitul pe proprietate (pe teren și clădiri), prima de asigurare, cheltuielile administrative și cheltuieli pentru reparații capitale;

o impozitul pe proprietate (Imp) a fost estimat prin aplicarea cotelor de impozitare la valoarea impozabilă a clădirilor stabilite de Consiliul Local al UAT de pe raza căreia se află proprietatea analizată; o prima de asigurare (ChAsig) reprezintă acele cheltuieli efectuate de proprietar cu asigurarea proprietății și au fost estimate ca procent din costul de nou al clădirilor și construcțiilor, procentul luat în considerare reprezentând o cota medie practică pe piața asigurărilor;

o cheltuielile administrative (ChAdm) reprezintă acele cheltuieli ce cad în sarcina proprietarului și care sunt realizate pentru întreținerea curentă a proprietății (management, curățenie dacă cade în sarcina proprietarului, reparații curente sau ocazionale și alte cheltuieli administrative suportate de proprietar); aceste cheltuieli au fost estimate ca procent din VBE, procentul utilizat reprezentând o pondere medie pe piața a acestor cheltuieli din veniturile brute efective înregistrate de proprietățile similare de pe piață; o cheltuielile pentru înlocuiri/reparații capitale (ChRk) reprezintă acele cheltuieli efectuate pentru repararea și înlocuirea unor elemente (învelitoarea acoperisului, acoperirea pardoselilor cu covor PVC/textil, gresie, plăci pereti cu faianță, instalații sanitare etc.); aceste cheltuieli au fost estimate ca procent din costul de nou al elementelor respective în funcție de durata de viață rămasă estimată;

- estimarea ratei de capitalizare aferente veniturilor nete (c):

o în estimarea ratelor de capitalizare aferente veniturilor nete din exploatare au fost utilizate informații legate de preturi de tranzacționare, chirii practicate, grade de ocupare ale unor proprietăți similare proprietății analizate iar estimarea ratei de capitalizare aferente proprietății analizate este prezentată detaliat în cadrul anexelor prezentului raport;

- convertirea VNE în valoare:

o convertirea VNE în valoare s-a realizat prin capitalizarea VNE prin intermediul ratei de capitalizare aferente proprietății analizate (c), respectiv în urma aplicării relației: $\text{valoare capitalizată} = VNE / c$;

- estimarea valorii de piață:

o pentru a se ajunge la valoarea de piață a proprietății analizate din valoarea capitalizată obținută în urma capitalizării VNE cu rata de capitalizare aferentă se scad cheltuielile necesare a fi realizate pentru a asigura obținerea chiriei obținabile considerate și se adaugă valoarea de piață a terenului în exces.

5.4.3 Abordarea prin COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprécierii cumulate și adăugarea valorii de piață a terenului estimată la data evaluării.

Aceasta abordare poate fi adecvata in evaluarea proprietatilor imobiliare cu constructii noi sau relativ noi, dar si in evaluarea amplasamentelor cu constructii vechi cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicata si in cazul constructiilor aflate in faza de proiect sau care fac parte din proprietati imobiliare specializate. In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu cel al unei proprietati identice sau a uneia similara, construita sau „virtuala” (descrisa intr-un catalog sau manual de costuri). Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea pietei, prin acceptarea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia intre valoare si cost. In cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sumele reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

5.4.3.1 Alegerea si aplicarea metodei

Dupa determinarea valorii de piata a terenului, abordarea implica parcurgerea a inca trei etape, respectiv:

- **estimarea costului de nou** – utilizeaza costurile cunoscute ale constructiilor similare ajustate in functie de conditiile pietei si de diferentele fizice;
- **estimarea deprecierii cumulate** – ia in considerare elementele de depreciere identificate si descrie;
- **estimarea costului net** – prin scaderea deprecierii totale din costul de nou.

Costul de nou al constructiilor de pe amplasament (cladiri si constructii speciale) se poate calcula ca un:

- **cost de inlocuire**: este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, utilizand material modern si normativele, proiectele si planurile actuale. sau ca un:
- **cost de reconstructie**: este denumit umarari si cost de reproducere si este costul estimate pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o copie sau o replica exacta a cladirii evaluate, utilizand aceleasi material, normative de constructie, proiecte, planuri si calitate a manoperei si ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate; In cazul prezentei evaluari pentru estimarea costului de nou al constructiilor (cladiri si constructii special) s-a apelat la calcularea **costului de inlocuire** cu un activ nou.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului de inlocuire/reconstructie:

- **metoda costurilor segregate**: este o metoda de estimare a costurilor de construire, prin care costul total al constructiei se estimeaza prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei; in cadrul acestei metode se calculeaza un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare pentru realizarea fiecarei unitati relevante (mp, mc, m, buc, etc.) din elemental constructive analizat, pornind de la standard de cost sau cataloage de preturi;
- **metoda comparatiilor unitare**: este folosita pentru a determina costul pe o unitate de suprafata sau pe o unitate de volum; aceasta metoda se bazeaza pe costurile cunoscute ale structurilor similare, ajustate in functie de conditiile pietei si diferentele fizice;
- **metoda devizelor**: reflecta cantitatea si calitatea tuturor materialelor folosite si toate categoriile de manopera necesare; aceasta metoda este cea mai cuprinzatoare si mai precisa metoda de estimare a costurilor de construire; datorita complexitatii metodei se recomanda ca aceasta metoda sa fie aplicata doar de specialisti cu experienta in estimarea costurilor.

In cazul prezentei evaluari pentru estimarea costului de inlocuire al constructiilor (cladiri si constructii speciale) s-a apelat la **metoda costurilor segregate**.

Estimarea Costului de Nou – Cost de inlocuire

In cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea costurilor de inlocuire brute au fost utilizate “Cataloagele de cost” realizate de Corneliu Schiopu si editate de IROVAL. Costurile de inlocuire au fost actualizate in baza “Cataloagelor cu indicii de actualizare” a costurilor de inlocuire realizate tot de Corneliu Schiopu si editate de IROVAL.

Estimarea depreciierilor cumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei functionale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

Uzura fizică - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente:

- **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mic decât creșterea de valoare rezultată) - așa cum a fost descris în capitolul 2.5. – Analiza datelor despre construcții **nu au fost identificate depreciere fizică recuperabilă;**
- **nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice) – a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă estimată.

o pentru estimarea vârstei efective s-a luat în considerare anul punerii în funcțiune (an PIF) și acolo unde au existat reparații/reabilitări/inlocuiri (totale sau parțiale dar semnificative) de elemente s-a recalculat vârsta efectivă astfel încât aceasta să reflecte contribuția

(reparațiilor/reabilitărilor/inlocuirilor realizate) la vârsta efectivă a elementelor

construcțiilor/clădirilor ce au beneficiat de astfel de intervenții;

o duratele de viață utilă ale construcțiilor au fost considerate conform propunerii făcute de Cornelii Schiopu în catalogul de costuri „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale”, editat de IROVAL în 2014 la pagina 141 din catalog; conform indicațiilor date de autor aceste durate de viață utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999; pentru determinarea uzurii fizice nerecuperabile a construcțiilor speciale se recomandă utilizarea normativului P135/1999. Duratele de viață utilă propuse de Cornelii Schiopu în catalogul anterior menționat sunt prezentate în cadrul anexelor la raport;

- în cadrul anexelor de la raport (în cadrul Fișei 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de înlocuire și depreciere fizică și funcțională) este prezentat modul de estimare al deprecierei fizice recuperabile și a deprecierei fizice nerecuperabile;

Deprecierea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte:

- **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări); **nu au fost identificate depreciere funcțională recuperabilă;**

funcțională nerecuperabilă;

- **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) **nu au fost identificate depreciere funcțională nerecuperabilă;**

- în cadrul anexelor de la raport (în cadrul Fișei 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de înlocuire și depreciere fizică și funcțională) este prezentat modul de estimare al deprecierei funcționale

recuperabile si a deprecierei functionale nerecuperabile;

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.;

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de nou rezulta nivelul costului de inlocuire net al cladirilor si constructiilor speciale.

In cadrul abordarii prin COST pentru obtinerea valorii de piata a proprietatii, la costul de inlocuire net al cladirilor/constructiilor se adauga valoarea de piata a terenului care a fost determinata anterior

Nu a fost aplicata

5.5 Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii

Metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- abordarea prin VENIT – nu a fost aplicata ;
- abordarea prin COST - nu a fost aplicata

Aplicarea metodologiei de evaluare mai sus descrise a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata:

REZULTATELE EVALUARII			
TIP ABORDARE	EURO	LEI	OBS
ABORDAREA PRIN VENIT	nu	nu	
ABORDAREA PRIN COST	nu	nu	
ABORDAREA PRIN PIATA	12.900	65.600	

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra adecvarii, relevantei si credibilitatii rezultatelor obtinute; analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra “valorii de piata” este:

TIP ABORDARE	ADECVARE	RELEVANTA	CREDIBILITATE
ABORDAREA PRIN VENIT	Nu a fost aplicata	Nu a fost aplicata	Nu a fost aplicata
ABORDAREA PRIN COST	Nu a fost aplicata	Nu a fost aplicata	Nu a fost aplicata
ABORDAREA PRIN PIATA	BUNA	BUNA	BUNA

In baza analizei de mai sus si avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii, precum si celelalte aspect mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra “valorii de piata” a amplasamentului analizat, la data evaluarii este cea obtinuta in cadrul abordarii prin venit care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor finantatorului si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte de piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra “valorii de piata” a proprietatii analizate este:

	EURO	LEI
Valoare de piata teren	12.900	65.600

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valoarea opinata include si valoarea dreptului detinut asupra terenului si este prezentata in tabelele de mai sus la pct. "Indicatia valorii de piata a dreptului detinut asupra terenului";
- valorile opinate au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valoarea opinata este adecvata doar utilizarii desemnate a evaluarii, iar valorile alocate pe elementele componente ale proprietatii (de ex. teren, constructii, componente non-imobiliare etc.) sunt alocari scriptice si nu reprezinta neaparat valori de piata individuale; orice valoare opinata in cadrul raportului de evaluare nu trebuie sa fie folosita pentru diverse alte utilizari in afara celei desemnate.

Resita
10.11.2025

Evaluator autorizat
Potoceanu Claudiu



Anexa 2.3.1.

Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta[eur]		40,000	12,000	17,000
	Suprafata [mp]	350.00	5,400	1,200	2,329
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		7.41	10.00	7.30
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-0.7	-1.0	-0.7

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valoarea opinata include si valoarea dreptului detinut asupra terenului si este prezentata in tabelele de mai sus la pct. "Indicatia valorii de piata a dreptului detinut asupra terenului";
- valorile opinate au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valoarea opinata este adecvata doar utilizarii desemnate a evaluarii, iar valorile alocate pe elementele componente ale proprietatii (de ex. teren, constructii, componente non-imobiliare etc.) sunt alocari scriptice si nu reprezinta neaparat valori de piata individuale; orice valoare opinata in cadrul raportului de evaluare nu trebuie sa fie folosita pentru diverse alte utilizari in afara celei desemnate.

Resita
10.11.2025

Evaluator autorizat
Potoceanu Claudiu



Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta[eur]		11,000	9,387	10,000
	Suprafata [mp]	3,407.00	3,000	3,129	2,200
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		3.67	3.00	4.55
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		-0.4	-0.3	-0.5
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -10% si -15%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		3	3	4
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.30	2.70	4.09
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.30	2.70	4.09
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.30	2.70	4.09
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.30	2.70	4.09

	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	10.11.2025	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.30	2.70	4.09
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Gradinari	Farliug sat Duleu	Farliug	Vermes
	Ajustare [%]		5%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.2	0.0	0.0
	valoare ajustata euro/mp		3.47	2.70	4.09
	Justificare ajustare	Comparabila 1 a fost corectata cu 5% deoarece se afla in sat restul comparabilelor cat si proprietatea subiect se afla in comune			
8	Acces	DURUM SECUNDAR NEASFALTAT	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare [%]		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.2	-0.1	-0.2
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.30	2.57	3.89
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru comparabilele cu acces din drumuri de servitute etc.			
9	Topografia	PLAN	PLAN	partial panta	PLAN
	Ajustare [%]		0%	10%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.3	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.30	2.84	3.89
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). A fost corectata cu 10% comparabila 2 deoarece terenul este in panta			
10	Utilizare	Rezidential/ COMERCIAL	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.30	2.84	3.89
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt pretabile pentru constructii rezidentiale. Nu au fost aplicate corectii.			
11	Suprafata	3,407.00	3,000	3,129	2,200

	Ajustare [%]		-0.8%	-0.6%	-2.4%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.03	-0.02	-0.10
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1081-250)/100 * 0.2\% = 4,156\%$ Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Ajustarile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor				
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare ml diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(15-40) * 0.3\% = -7.5\%$.			
13	Utilitati	la limita proprietati	in apropiere	in apropiere	in apropiere
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Au fost efectuate corectii luand in calcul un cost mediu de 20 EUR/ml pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare). Ex. pentru comparabila 1, curent electric la limita terenului $(10 \text{ m}) \times (20 \text{ EUR/ml}) / 1439 \text{ mp} = 0.14 \text{ EUR/mp}$. Ajustare pozitiva fata de subiect. NU A FOST CAZUL			
13.1	Retea de gaze	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
13.2	Retea de apa	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
13.3	Retea electrica	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
13.4	Retea de canalizare	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
14	Indicatori urbanistici				
14.1	POT	40%	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
14.2	CUT	1.00	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			

15	Constructii pe teren	liber	Liber	Liber	Liber
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	S-e estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare numerica in functie de pretul estimat pt demolare si eliberare teren. Nu este cazul.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		3.27	2.82	3.79
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
	Ajustare NETA		0.0	0.1	-0.3
	Ajustare NETA [%]		-1%	4%	-7%
	Ajustare BRUTA		0.4	0.4	0.3
	Ajustare BRUTA [%]		10.81%	15.56%	7.41%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata [eur/mp]		3.3	2.8	3.8
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	3.8	Valori ajustate acceptate		EUR/mp
	Valoare teren [eur]	12,904	rotunjit	12,900	4
	Valoare teren [lei]			65,600	19
	Data evaluarii:	10.11.2025			
	1 EUR=	5.086			

Nota: Se vor completa doar celelalte aide.
Pentru comparabilele nerelevante va anarea mesajul "comparabila nerelevanta" - se recomanda inlocuirea acesteia

COMPARABILA 1

[illegible]

COMPARABILA 2

publi24.ro

Teren de vânzare

9387 EUR

Casa Vida Imobiliare
Agenție imobiliară

Contactează vânzătorul

Casa Vida Imobiliare
Agenție imobiliară

Distribuie anunțul pe:

Descriere

Se vând patru parcele de teren intravilan situate în satul Valea Măraș, comuna Fântâna, județul Caraș-Severin. Terenurile sunt angajate într-o zonă liniștită, cu acces facil la drum și apă caldă. Ideale pentru construirea de locuințe rezidențiale sau case de vacanță.

Detalii terenuri și prețuri:

- Parcela 1 – 31,29 mp / 0,0007 Cmp² – 9.387 €
- Parcela 2 – 2594 mp / 0,062 Cmp² – 7.812 €
- Parcela 3 – 0,51 mp / 0,00001 Cmp² – 20.563 €
- Parcela 4 – 4.149 mp / 0,103 Cmp² – 12.147 €

[illegible]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37860 Grădinari

Nr. cerere	39155
Ziua	24
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196279620



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 48

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37860	3.407	Teren împrejmuit; LOT 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37860-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 48	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:277 mp; S. construita desfasurata:277 mp; Casa nr. 48 construita in anul 1957
A1.2	37860-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:479 mp; S. construita desfasurata:479 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.3	37860-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Anexa construita in anul 1957
A1.4	37860-C4	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Anexa construita in anul 1957

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32424 / 15/09/2025		
Act Administrativ nr. 85, din 18/06/2025 emis de COMUNA GRADINARI;		
B1	Se înființează cartea funciară 37860 a imobilului cu numărul cadastral 37860 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 37808 înscris în cartea funciară 37808;	A1
Înscris Sub Semnatura Privată nr. ACTE, din 11/04/2025 emis de ALBU PETRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr. 1217/13.11.2002, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GRĂDINARI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, înscrisa prin încheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea de CF nr. 1983/23.08.2005, donatie-contract de donatie nr.1668/23.08.2005 emis de BNP Goga Emilia, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1 1) CHELARIU RAMONA MARIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, înscrisa prin încheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1.1
B5	Intabulare, drept de CONCESIUNE în seria rangului încheierea de Cf nr. 1985/23.08.2005, pe o perioadă de 49 ani -contract de concesiune emis de Primaria Grădinari 1) CHELARIU RAMONA MARIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, înscrisa prin încheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1
Act Administrativ nr. 3298, din 10/04/2025 emis de comuna Grădinari;		
B6	în condițiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare, se înscriu în cartea funciară construcțiile C2, C3, C4 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, înscrisa prin încheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1.2, A1.3, A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CHELARIU RAMONA MARIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37808/Grădinari, înscrisa prin încheierea nr. 14643 din 11/04/2025;	A1.2, A1.3, A1.4

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

Extrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpl.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

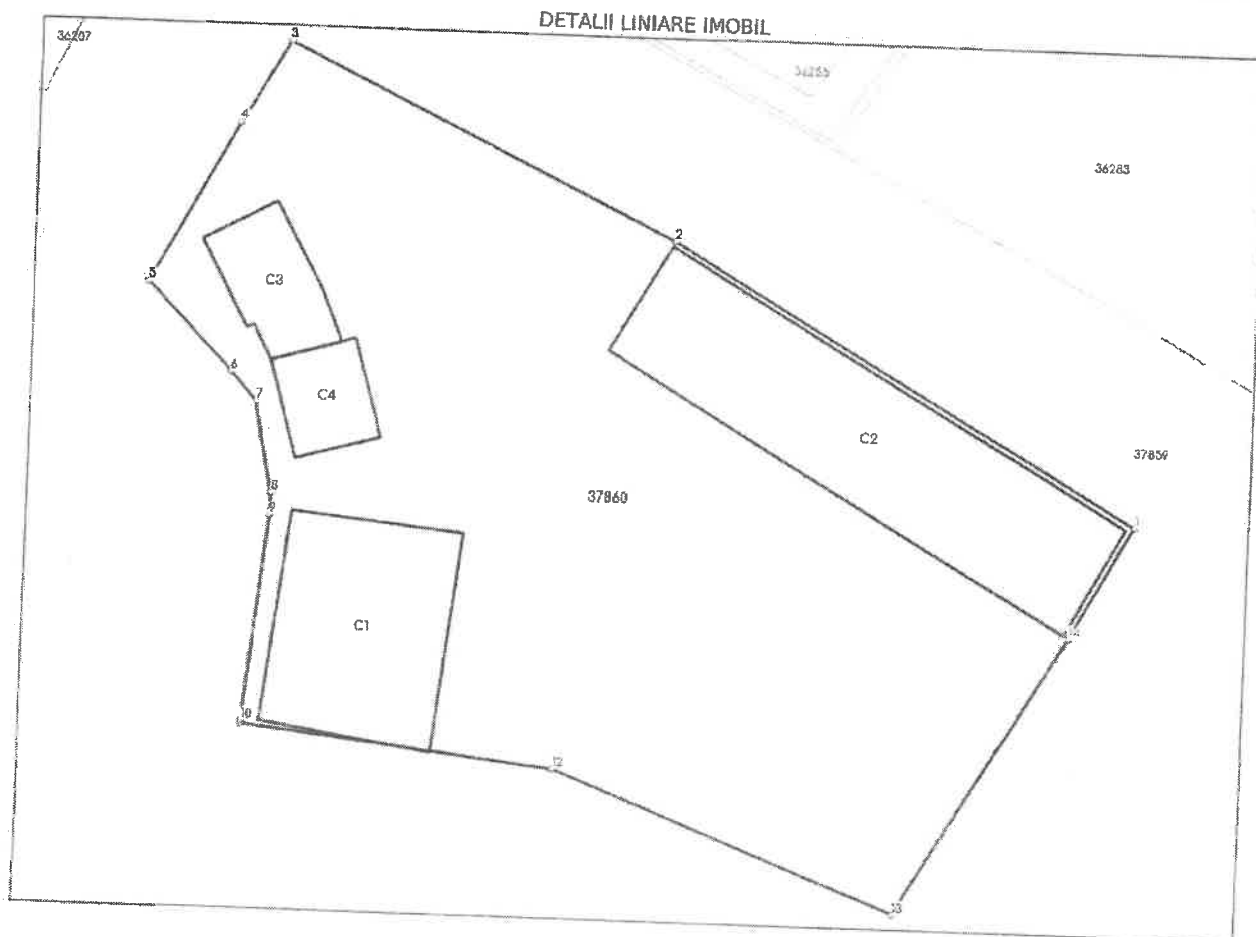
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37860	3.407	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.407	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37860-C1	construcții de locuințe	277	Cu acte	S. construită la sol:277 mp; S. construită desfasurată:277 mp; Casa nr. 48 construită în anul 1957
A1.2	37860-C2	construcții anexa	479	Cu acte	S. construită la sol:479 mp; S. construită desfasurată:479 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.3	37860-C3	construcții anexa	87	Cu acte	S. construită la sol:87 mp; S. construită desfasurată:87 mp; Anexa construită în anul 1957
A1.4	37860-C4	construcții anexa	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; S. construită desfasurată:65 mp; Anexa construită în anul 1957

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.125
2	3	37.199
3	4	8.158
4	5	15.705
5	6	10.503
6	7	3.299
7	8	7.981
8	9	1.911
9	10	17.828
10	11	0.255
11	12	27.07
12	13	31.711
13	14	27.996
14	1	11.074

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/10/2025, 14:10

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

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

Pagina 4 din 4

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

Formular versiunea 1.1

