

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Nr. înregistrare 422/02.04.2026

ANUNT

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003, *privind transparența decizională în administrația publică*, republicată, Primarul comunei Grădinari propune spre dezbateră publică textul complet al **Proiectului de hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică**, proiect ce urmează a fi supus spre aprobare Consiliului Local al comunei Grădinari în cursul lunii aprilie a anului 2026.

Proiectul de hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică a fost afișat la sediul propriu al Primăriei comunei Grădinari din Grădinari, nr.190 și publicat pe site-ul instituției <https://www.gradinari-cs.ro/> în data de 2 aprilie 2026 la rubrica Anunțuri, conform Procesului verbal de afișare nr. 191/10.02.2026.

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte asociații legal constituite pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la proiectul de act normativ, la sediul Primăriei comunei Grădinari – Compartimentul Secretar respectiv în format electronic pe adresa de e-mail primariagradinari@yahoo.com până pe data de **14 aprilie 2026**.

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI

Ioan GOJE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR

PROIECT



Nr. de înregistrare 45 /02.04.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ... dinmartie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică – proiect elaborat la inițiativa Primarului Comunei Grădinari – domnul Ioan GOJE;

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. ... din martie 2026 al proiectului de hotărâre nr. ... din martie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. ... din martie 2026 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. ... din martie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;re 4

- 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;

- Avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate și familie, știință, culte și sport;

- Nr. crt. 2 din Anexa nr. 43 la Hotărârea Guvernului nr. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș-Severin, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Caraș-Severin, cu modificările și completările ulterioare;

- Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari;

- Raportul de evaluare nr. 3595 din 30 martie 2026 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, Legitimatie nr. 18096, S.C. CLAMINA S.R.L. în vederea realizării demolării, înregistrat cu nr. 419 din 1 aprilie 2026 la U.A.T. Comuna Grădinari

În conformitate cu:

- prevederile art. 1 și art. 2 din Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, aprobată prin Legea nr.246/2001;

- art. 25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. c), alin.7 lit. k), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 354, art. 355 și art. 361 alin. (2), (3) și (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza 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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se însușește Raportul de evaluare nr. 3595 din 30 martie 2026 întocmit de SC CLAMINA S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, Legitimatie nr. 18096, pentru imobilul cu nr. cad. 37851, înscris în CF 37851, Grădinari având o valoare totală de 108.600 lei, (echivalent a 21.300 EUR).

Art. 2. – (1) Se aprobă trecerea din domeniul public al comunei Grădinari în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire C1 identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea demolării, casării și valorificării, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

(2) Demolarea corpului de clădire se dispune datorită gradului avansat de degradare precum și a necesității valorificării terenului.

Art. 3. – Demolarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Art. 4. – (1) Casarea și valorificarea imobilelor construcții prevăzute în anexă, se va face conform prevederilor legale.

(2) – Sumele rezultate din valorificarea imobilelor prevăzute în anexă, se fac venit la bugetul local al comunei Grădinari.

Art. 5. – 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:

- Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Financiar Contabil, Taxe și Impozite Locale Grădinari.

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI

Ioan GOJE



AVIZAT

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,

Emanuel Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Anexă Proiectul de Hotărâre nr. 45 din 02.04.2026

DATELE DE IDENTIFICARE

Elemente de identificare ale bunurilor proprietate publică a comunei Grădinari propuse să fie trecute în proprietatea privată a comunei Grădinari în vederea demolării, casării și valorificării

Nr. crt.	Cod de clasificare	Locul în care este situat imobilul	Persoana juridică la care se solicită transmiterea imobilului	Situația juridică viitoare a imobilului	Caracteristicile tehnice actuale ale imobilului	Anul dobândirii, sau după caz dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Datele de identificare ale imobilului
1.	1.6.4	Comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 190 A, județul Caraș-Severin	Domeniul Public al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin	Domeniul Privat al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin	Suprafața construită la sol: 390 mp Cat. de folosință: Curți construcții	1914	51.000,00	Imobilul este înscris în CF nr. 37851 Grădinari, Nr. cad. 37851-C1

PRIMAR,
Ioan GOJE



CONSILIER I PRINCIPAL,
Florin-Mircea MERSA

AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Nr. 420/02.04.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

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. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

1. NECESITATEA

În programul de activitate al Compartimentului Registrul Agricol, este inclusă și identificarea de imobile (terenuri) libere de orice sarcini sau ocupate parțial de sarcini, imobile care se propun a fi declarate, trecute în domeniul privat al comunei Grădinari.

Necesitatea trecerii acestui imobil ca aparținând domeniului privat de interes local se regăsește atunci când se procedează la demolarea imobilelor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru obținerea documentațiilor necesare intabulării, demolării sau modificării apartenenței la domeniul public sau privat al u.a.t..

2. OPORTUNITATEA

Prin aprobarea proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, se dorește demolarea acestui corp în vederea valorificării terenului pentru edificarea, pe acesta, a unor construcții noi.

3. LEGALITATEA

Proiectul de hotărâre supus spre aprobare este susținut din punct de vedere legal de următoarele prevederi de acte normative:

- prevederile art. 361 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel”

- prevederile art. 129 alin. 1 alin. 2 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, conform cărora:

Art. 129 (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- prevederile art. 24 alin. 3 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, rerepublicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 24 (3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheierile de la un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.”

- prevederile art. 864 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 864. - Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege”.

Față de cele expuse de mai sus, îmi asum, susțin și supun aprobării dumneavoastră proiectul de hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI,
Ioan GOJE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
SECRETAR GENERAL



NR. 421/02.04.2026



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de Hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

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 reprezentând instrumental de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

1. NECESITATEA

În programul de activitate al Compartimentului Registrul Agricol, este inclusă și identificarea de imobile (terenuri) libere de orice sarcini sau ocupate parțial de sarcini, imobile care se propun a fi declarate, trecute în domeniul privat al comunei Grădinari.

Necesitatea trecerii acestui imobil ca aparținând domeniului privat de interes local se regăsește atunci când se procedează la demolarea imobilelor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru obținerea documentațiilor necesare intabulării, demolării sau modificării apartenenței la domeniul public sau privat al u.a.t..

2. OPORTUNITATEA

Prin aprobarea proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, se dorește demolarea acestui corp în vederea valorificării terenului pentru edificarea, pe acesta, a unor construcții noi.

3. LEGALITATEA

Proiectul de hotărâre supus spre aprobare este susținut din punct de vedere legal de următoarele prevederi de acte normative:

- prevederile art. 361 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel”

- prevederile art. 129 alin. 1 alin. 2 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, conform cărora:

Art. 129 (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- prevederile art. 24 alin. 3 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, rerepublicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 24 (3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheierile de la un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.”

- prevederile art. 864 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 864. - Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege”.

Propunerea privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, considerăm că este necesară, oportună și legală, drept pentru care s-a întocmit prezentul raport de specialitate la Proiectul de hotărâre nr. 45 din 2 aprilie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37851 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

ÎNTOCMIT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI
Emanuel Vasile CRAIA



INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI GRADINARI

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Secțiunea I: BUNURI IMOBILE			Valoarea de inventar (lei)	Situția juridică actuală
			Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	4		
0							
1.	1.6.4.	Clădire primărie - Sediu	3	1914	1.534.680	Nr. top 203	6
2.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată SNACK BAR și Farmacie	3	1914	886.675	Nr. top 204	
3.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată CEC, BIR, Gradinita	3	1914	504.237	Nr. top 205	
4.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată S.C. AGRICOLAD S.A.	3	1953	1.540.000	Nr. top 114	
5.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată S.C. AGRICOLAD S.A.	3	1929	1.350.000	Ad. Op.	
6.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată mat. de construcții	3	1995	450.000	Ad. Op.	
7.	1.6.4.	Clădire primărie - Remiza PSI	3	1996	1.200.000	Ad. Op.	
8.	1.6.4.	Clădire primărie - fostul sediu CAP + Posta	3	1927	1.324.000	Ad. Op.	
9.	1.6.4.	Clădire primărie - Inchiriată NUTRIVIT Greoni	3	1957	1.240.000	Ad. Op.	
10.	1.6.2.	Cămin Cultural Greoni	3	1947	2.500.000	Ad. Op.	
11.	1.6.2.	Casa Culturală Gradinari	3	1994	870.000.000	Nr. top 116/a	
12.	1.6.2.	Monument eroi	3	1920	500.000		
13.	1.6.2.	Monument eroi	3	1920	100.000		
14.	1.6.2.	Monument istoric Gradinari	3	1731	Valoare istorica		
15.	1.6.2.	Monument istoric Gradinari	3	sec XVIII	Valoare istorica		
16.	1.3.7.	Parcane elementar Gradinari	3		5.000.000	Ad. Op.	
17.	1.6.2.	Parc de joacă pit. copii	3	1998-1995			
18.	1.3.12	Statie autobuz (inchiriată)	3	1978	5.000.000	Ad. Op.	
19.	1.5.9	Piata Agrolimentara	3	1987	250.000	Ad. Op.	
20.	1.5.9	Piata de animale	3	1997	30.000.000	CF 2602 Nr. top 395/1/a/1/1/a/1/1/a/2	
				1997	70.000.000	CF 2603 Nr. top	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37851 Grădinari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37851	1.607	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37851-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Gradinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:390 mp; S. construita desfasurata:390 mp; Biblioteca, regim P, sup.constr. desf=390mp-cu acte, anul construirii 1914

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25066 / 16/07/2025		
Act Administrativ nr. 2950, din 15/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 24/07/2025 emis de GHERGHER CRISTIAN-IOAN;		
B1	Se infintează Cartea Funciara nr.37851 UAT Grădinari pentru imobilul teren și construcție in suprafata de 1607 mp nr. cad.37851, care se identifică partial cu nr. top 204 din CFE 35977 UAT Grădinari (CF Vechi 200 Kakova) in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 2 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Grădinari și a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 18.07.2025 de OCPI C-S.	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 2, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1
29087 / 12/08/2025		
Act Administrativ nr. 9360, din 12/08/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B3	Se notează documentatia cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului IE 37851 UAT Gradinari, receptionată in data de 14.08.2025 de OCPI Caraș Severin privind suprafata constructiei conform releveului efectuat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

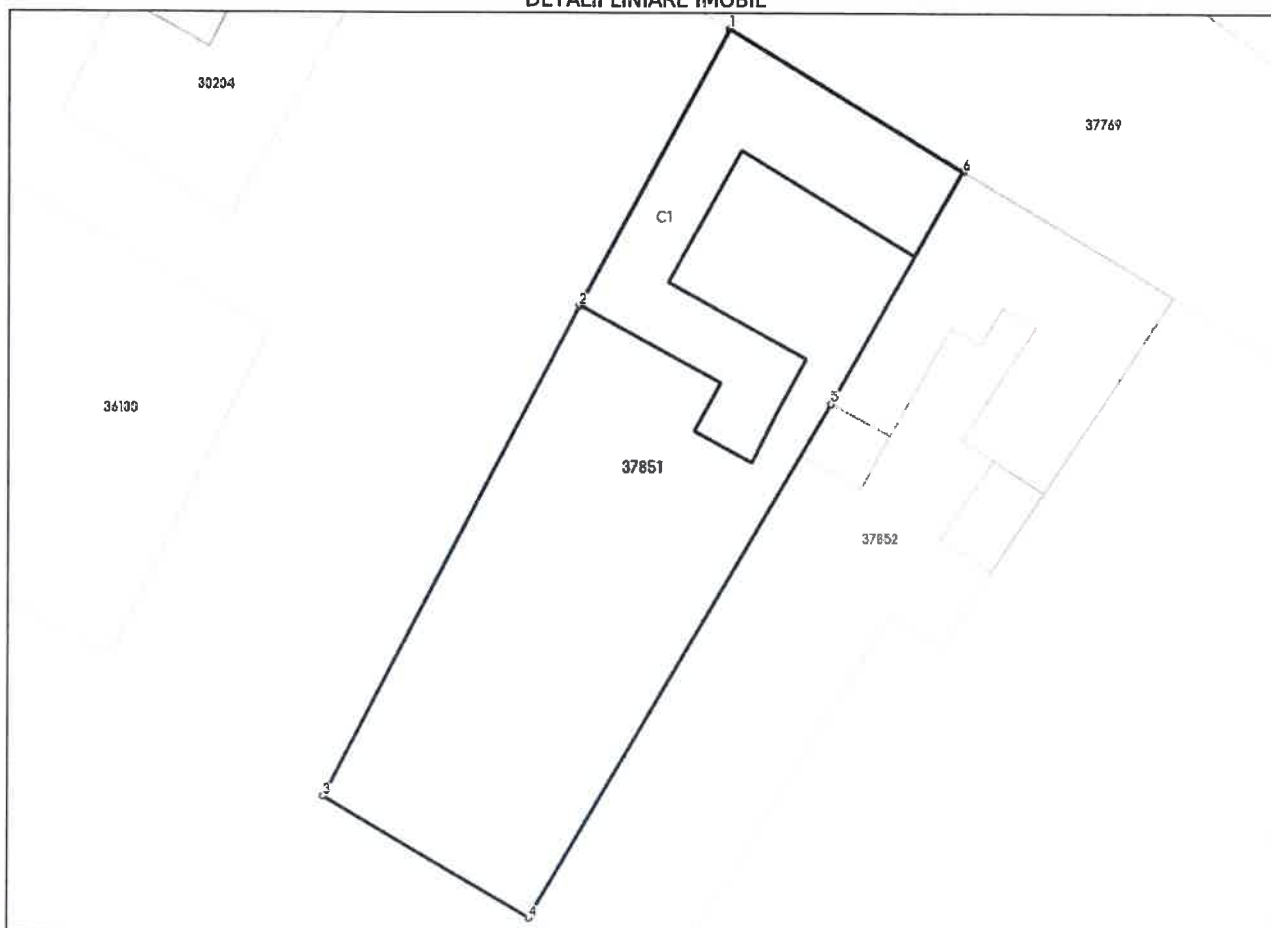
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37851	1.607	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.607	-	-	-	Teren imprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37851-C1	construcții administrative și social culturale	390	Cu acte	S. construita la sol:390 mp; S. construita desfășurată:390 mp; Biblioteca, regim P, sup. constr.desf=390mp-cu acte, anul construirii 1914

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.562
2	3	46.77
3	4	20.249

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	50.459
5	6	22.557
6	1	23.126

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	15736	02-04-2026	02-04-2026	Consultare/Informare

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

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

Data și ora generării,

02/04/2026, 11:02

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>

Cod verificare



100205653398

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 37851, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, Loc. Gradinari

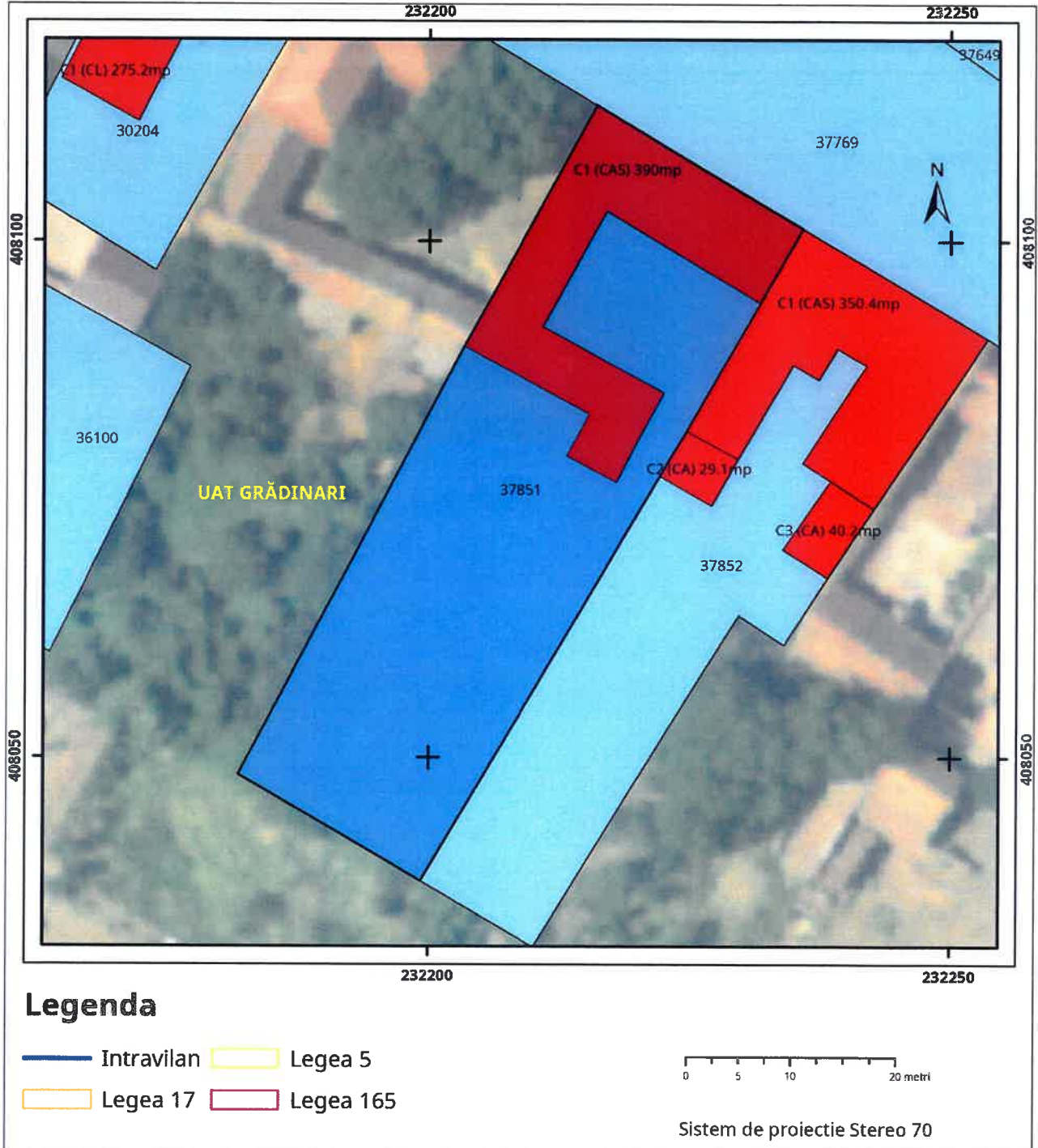
Nr.cerere	15736
Ziua	02
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.607 mp

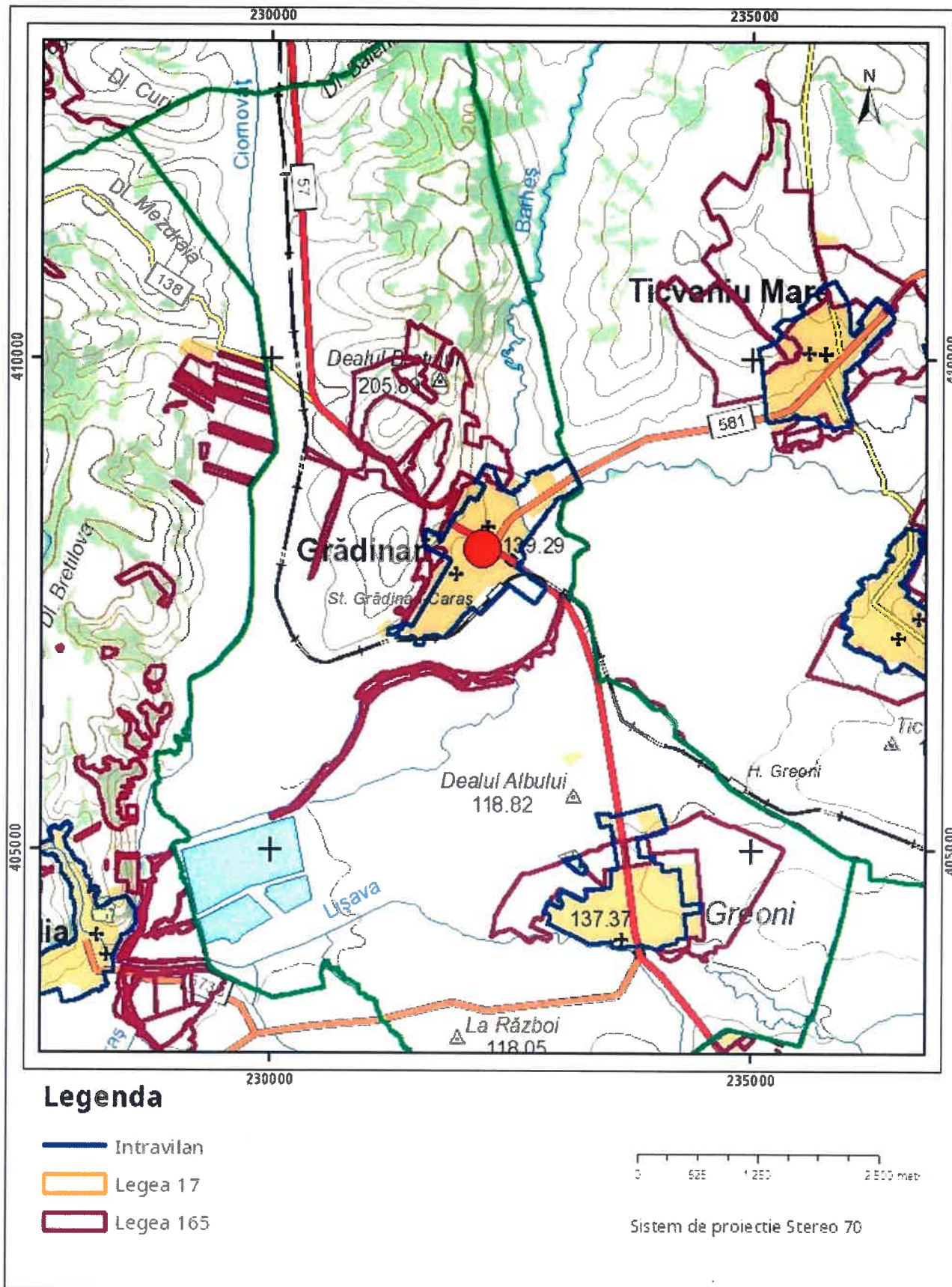
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1607mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-08-2025
 Data și ora generării: 02-04-2026 11:02

SC CLAMINA SRL

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0910

Birou: Resita Str. Iosif Velceanu nr. 1

Tel. Mobil: 0733.393.333

email: poto.1974@gmail.com

Raport nr 3595/30.03.2026

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliară de tip cladiri administrative si teren intravilan

**situata in
Comuna Gradinari
Jud. Caras-Severin**



Utilizator desemnat : Primaria Gradinari

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

- Martie 2026 -

SINTEZA EVALUARII

Utilizator desemnat	Primaria Gradinari						
Data raportului	30.03.2026						
Data inspectiei	26.03.2026						
Evaluator	Potoceanu Claudiu- Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimatie 18096 – valabil pe anul 2026						
Tip proprietate	▪ Cladiri administrative si teren intravilan						
Adresa proprietății	▪ comuna Gradinari, jud. Caras-Severin						
Amplasare / Cartier	▪ Central						
Anul construirii	▪ - 1914 conform CF ▪						
Regim de înălțime	Parter						
Utilități	▪ aferente zonei						
Finisaje	▪ MEDII						
Suprafețe si valori	NR CRT	CF	NR TOP	DENUMIRE	SUPRAFATA MP	valoare EURO	VALOARE LEI
	1	37852	37852	Teren intravila	1176 mp	8.200	41.800
	2	37852	37852 - C1	Sediu Primarie	350 MP	127.700	650.700
	3	37852	37852 - C2	Anexa	29 mp	3.800	19.400
	4	37852	37852 - C3	Anexa	40.2 mp	5.200	26.500
	5	37851	37851	Teren intravilan	1607 mp	11.300	57.600
	6	37851	37851 - c1	Biblioteca	390 mp	10.000	51.000
		total				166.200	847.000
Proprietar	▪ Primaria Gradinari						
Curs de schimb valutar	5.0952						
VALOAREA JUSTA	847.000		LEI	166.200		EUR	
Lichiditate	▪ Scazuta						
Dreptul de proprietate	▪ Considerat deplin						
Sarcini înregistrate	▪ Se presupune liber de sarcini						

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 angajati. 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
	<p data-bbox="408 416 651 443">SC CLAMINA SRL</p>  <p data-bbox="1102 416 1362 479">Evaluator Potoceanu Claudiu</p> 

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare in scopul inregistrarii valorii in contabilitate – **EVALUAREA PENTRU RAPORTARE FINANCIARA.**

Obiectul prezentului raport il reprezinta proprietatea imobiliara de tip **teren intravilan**, avand destinatia de pasune , situat in comuna Gradinari, jud. Caras-Severin.

Tipul evaluarii: valoarea justa.

Scopul evaluarii: raportare financiara

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Potoceanu Claudiu.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii abordarii in evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea justa a proprietatii imobiliare in data de 30.03.2026, la:

NR CRT	CF	NR TOP	DENUMIRE	SUPRAFATA MP	valoare EURO	VALOARE LEI
1	37852	37852	Teren Intravila	1176 mp	8.200	41.800
2	37852	37852 - C1	Sediu Primarie	350 MP	127.700	650.700
3	37852	37852 - C2	Anexa	29 mp	3.800	19.400
4	37852	37852 - C3	Anexa	40.2 mp	5.200	26.500
5	37851	37851	Teren intravilan	1607 mp	11.300	57.600
6	37851	37851 - c1	Biblioteca	390 mp	10.000	51.000
total					166.200	847.000

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	847.000 LEI, echivalent 166.200 EUR,
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA PENTRU TEREN SI PRIN COST PENTRU CLADIRI
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: **1 EURO – 5.0952 LEI**, din data de 30.03.2026

Potoceanu Claudiu – evaluator autorizat EPI, EBM
Membu titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

SC CLAMINA SRL

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0910

Birou: Resita Str. Iosif Velceanu nr. 1

Tel. Mobil: 0733.393.333

email: poto.1974@gmail.com

Raport nr 3595/30.03.2026

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Potoceanu Claudiu.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
7. Sunt de profesie economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR , specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare .

Evaluator autorizat EPI,EBM ,

Potoceanu Claudiu



Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Primariei comunei Gradinari , în calitate de client si utilizator desemnat**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea valorii in contabilitatea proprie – RAPORTARE FINANCIARA.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului constand din cladiri administrative si **teren intravilan** situat in comuna Gradinari , **jud. Caras-Severin**

Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea justa.

Valoarea justa reprezinta fie tipul valorii solicitat, fie o optiune permisa pentru multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile.

IFRS 13 - Evaluarea la valoarea justa, contine urmatoarea definitie:

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara – pag. 266.

Metodologia de estimare a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 30.03.2026.**

Data inspecției: 26.03.2026.

Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat (autorizatie de construire/proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor/contract de vanzare-cumparare/sentinta civila/, extras de carte funciara, documentatie cadastrala, certificat de atestare fiscala etc) puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului imobilului, Primaria comunei Gradinari

Alte informații consultate:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
 - o Definiții SEV;
 - o : SEV 100 – Cadru General;
 - o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - o SEV 102 – Tipuri ale valorii;
 - o SEV 103 – Abordări în evaluare
 - o SEV 104 – Informații și date de intrare
 - o SEV 105 – Modele de evaluare
 - o SEV 106 – Documente și raportare

 - o Standarde pentru active :
 - o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - o SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiară;
 - o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

 - o Standarde pentru utilizări specifice
 - o SEV 400 - Verificarea evaluării;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor; Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
 - IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă (Standarde Internaționale de Contabilitate);

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

Ipoteze. Ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, înafara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea; Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în

stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, înafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarul lucrării, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea justă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, înafara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, înafara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Din motive obiective și la solicitarea expresă a clientului, inspectia proprietatii s-a facut doar din exterior.
- Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client/destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025, astfel:

- : SEV 100 – Cadru General;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordarii in evaluare
- SEV 104 – Informatii si date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documente si raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiara;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 400 - Verificarea evaluarii

Descrierea raportului

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiză a pieței, imagini ale proprietății.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: clădiri administrative și Teren intravilan situate în comuna Gradinari, *jud. Caras-Severin*.

Proprietar: Comuna Gradinari

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință conform extrase CF anexate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37851	1.607	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37851-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:390 mp; S. construita desfasurata 390 mp; Biblioteca, regim P, sup.constr. desf=390mp-cu acte, anul construirii 1914

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25066 / 16/07/2025		
Act Administrativ nr. 2950, din 15/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 24/07/2025 emis de GHERGHER CRISTIAN-IOAN;		
B1	Se infintează Cartea Funciara nr.37851 UAT Grădinari pentru imobilul teren și construcție in suprafata de 1607 mp nr. cad.37851, care se identifica partial cu nr. top 204 din CFE 35977 UAT Grădinari (CF Vechi 200 Kakova) in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 2 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Grădinari si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 18.07.2025 de OCPI C-S.	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 2, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1
29087 / 12/08/2025		
Act Administrativ nr. 9360, din 12/08/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B3	Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului IE 37851 UAT Grădinari, recepționată în data de 14.08.2025 de OCPI Caraș Severin privind suprafața construcției conform relevului efectuat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37852	1.176	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37852-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:350.4 mp; S. construita desfasurata:350 mp, Sediu Primarie, an 1914, regim P, sup.constr.desf=350mp-cu acte
A1.2	37852-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29.1 mp; S. construita desfasurata:29 mp, Anexa, an 1914, regim P, sup.constr. desf=29mp-cu acte
A1.3	37852-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40.2 mp; S. construita desfasurata:40 mp, Anexa, an 1914, P, sup.constr. desf=40mp-cu acte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25072 / 16/07/2025		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 2951, din 15/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B1	Se infinteaza Cartea Funciara nr.37852 UAT Grădinari pentru imobilul teren și construcții in suprafata de 1176 mp nr. cad.37852, care se identifica cu nr. top 203 din CFE 35940 UAT Grădinari (CF Vechi 199 Kakova), (pentru diferența de suprafață de 97 mp imobilul nu se identifica cu carte funciara) in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 1 din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Grădinari si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 24.07.2025 de OCPI C-S	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza HG 532/2002 Anexa 43, pozitia 1, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 3748, din 23/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B3	In conditiile art. 37 alin. 2 din Legea 7/1996 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, se inscriu in Cartea Funciara constructiile C2 și C3	A1.2, A1.3
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI	A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

Date despre vecinatati, zona,

Zona de amplasare este in centrul comunei Gradinari jud. Caras-Severin .

Zona este una mixta – residential, comerciala

Artere importante de circulație DN 56

Calitatea rețelilor de transport: buna, asfaltate

Caracterul edilitar al zonei: Rezidential, comercial

În zonă se află:

- Case unifamiliare ,
- Unități de învățământ)
- Instituții de cult

**Descrierea Terenurilor**

Utilități edilitare: - aferente zonei

--

NR CRT	CF	NR TOP	SUPRAFATA MP	Tip	cat folosinta	forma	topografie
1	37851	37851	1.607	intravilan	Curti constructii	neregulat	Plan la nivelul solului
2	37852	37852	1.176	intravilan	Curti constructii	neregulat	Plan la nivelul solului
total			2.783				

Concluzie: Zona intravilana. Amplasare favorabila, cu acces direct din drumul public. Poluare in limite normale si ambient civilizat.

Utilități: toate aferente zonei

Descrierea constructiilor

NR CAD – 37852 - C1

DENUMIRE - SEDIU PRIMARIE

REGIM DE INALTIME - PARTER

SUPRAFATA CONSTRUITA – 350 mp

AN PIF – 1914 conform CF

FUNDATII – PIATRA

ZIDARIE - CARAMIDA

ACOPERIS – SARPANTA LEMN SI INVELITOARE DIN TIGLA

TAMPLARIE EXTERIOARA - PVC CU GEAM TERMOPAN

TAMPLARIE INTERIOARA - LEMN

PARDOSELI - BETON SI GRESIE IN SPATIILE UMEDE

INCALZIRE – CENTRALA TERMICA

UTILITATI – CURENT, APA, CANALIZARE

STARE GENERALA - BUNA UTILIZAT DE CATRE PROPRIETAR

NR CAD – 37852 – C2
DENUMIRE – ANEXA
REGIM DE INALTIME - PARTER
SUPRAFATA CONSTRUITA – 29,1 mp
AN PIF – 1914 conform CF
FUNDATII – PIATRA
ZIDARIE - CARAMIDA
ACOPERIS – SARPANTA LEMN SI INVELITOARE DIN TIGLA
TAMPLARIE EXTERIOARA - METAL
TAMPLARIE INTERIOARA - NU
PARDOSELI - BETON
INCALZIRE – NU ESTE CAZUL
UTILITATI – NU ESTE CAZUL
STARE GENERALA - SATISFACATOARE UTILIZAT DE CATRE PROPRIETAR

NR CAD – 37852 – C3
DENUMIRE – ANEXA
REGIM DE INALTIME - PARTER
SUPRAFATA CONSTRUITA – 40,2 mp
AN PIF – 1914 conform CF
FUNDATII – PIATRA
ZIDARIE - CARAMIDA
ACOPERIS – SARPANTA LEMN SI INVELITOARE DIN TIGLA
TAMPLARIE EXTERIOARA - METAL
TAMPLARIE INTERIOARA - NU
PARDOSELI - BETON
INCALZIRE – NU ESTE CAZUL
UTILITATI – NU ESTE CAZUL
STARE GENERALA - SATISFACATOARE UTILIZAT DE CATRE PROPRIETAR

NR CAD – 37851 – C1
DENUMIRE – BIBLIOTECA
REGIM DE INALTIME - PARTER
SUPRAFATA CONSTRUITA – 390 mp
AN PIF – 1914 conform CF
FUNDATII – PIATRA
ZIDARIE - CARAMIDA CRUDA
ACOPERIS – SARPANTA LEMN SI INVELITOARE DIN TIGLA
TAMPLARIE EXTERIOARA - LEMN
TAMPLARIE INTERIOARA - NU
PARDOSELI - BETON
INCALZIRE – NU ESTE CAZUL
UTILITATI – NU ESTE CAZUL
STARE GENERALA - NESATISFACATOARE
CLADIREA PREZINTA URME DE DEGRADARE MAJORE LA ACOPERIS SI
STRUCTUA DE REZISTENTA (FISURI IN PERETI, TENCUIALA CAZUTA,
PLAFOANE CAZUTE , ACOPEIS DEGRADAT)

Date privind impozitele si taxele - Nu se cunoaste

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente - Nu exista

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI

- Definierea pieței : Piața cladirilor administrative
- Arealul analizat : loc. Gradinari și mediul rural din jud. Caras-Severin.

NATURA ZONEI

- Zonă intravilanul comunei Gradinari
- Din punct de vedere edilitar: zona stabilă
- Din punct de vedere economic: rural cu economie scăzută, cu șomaj ridicat

OFERTA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : scazuta
- Evoluție : stagnare

CEREREA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : Medie
- Evoluție : stagnare

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)

- piață a vanzatorului - începând cu anul 2015

PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE

- Minim: 0.02 EURO /mp
- Maxim: 1 EURO /mp

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

▪ piață a vanzatorului - începând cu anul 2015 Prețurile proprietăților imobiliare rezidențiale au continuat să crească în ultimul trimestru al anului 2024, însă într-un ritm inferior celui înregistrat în prima jumătate a anului (4 la sută în T4 2024 față de 6,8 la sută în T2 2024), dar și comparativ cu economiile similare din regiune (18,3 la sută în Bulgaria, 13 la sută în Ungaria, 10,4 la sută în Polonia și 8,4 la sută în Cehia) și media UE (4,9 la sută). Un determinant important pentru evoluția prețurilor imobiliare în ultimii ani a fost creșterea costurilor de construcție. Spre deosebire de anul 2021 și prima jumătate a anului 2022, când costurile de construire pentru clădirile rezidențiale au crescut într-un ritm mai alert față de prețurile imobilelor noi, începând cu a doua jumătate a anului 2022 evoluțiile au devenit relativ similare. Aceste dinamici s-au reflectat într-o diminuare a lucrărilor de construcții pentru clădiri rezidențiale, cu circa 12 la sută, în medie, în perioada aprilie 2024 – martie 2025 față de perioada corespondentă anterioară. Oferta de locuințe disponibile pentru vânzare se menține deficitară comparativ cu cererea, existând 1,36 cumpărători pentru o proprietate, deși ambele au înregistrat scăderi în ultimul trimestru al anului 2024 (-6 la sută cererea, -13 la sută oferta). Numărul tranzacțiilor imobiliare a crescut cu 1,5 la sută în perioada aprilie 2024 – martie 2025 față de perioada corespondentă anterioară, pe fondul avansului vânzărilor în restul țării, în timp ce în București evoluția tranzacțiilor imobiliare a fost relativ constantă. Motorul activității de tranzacționare a fost reprezentat de județe precum Constanța (+22,5 la sută) sau Ilfov (+16,5 la sută).

Sursa: https://www.bnr.ro/#ctf00_ctf00_CPH1_CPH1_19966_InkTitle ▪ anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății 13. **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din d

Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

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

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
- b. Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. Utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit sufficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dup ace au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Proprietatea evaluată clădiri administrative si teren intravilan , situat in intravilanul comunei Gradinari

Datorita , specificului proprietatii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea inițială clădiri administrative si teren intravilan; această utilizare întrunește cele trei condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării

ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea justa** așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului – de exterior;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

EVALUAREA IMOBILULUI

Date privind modul de realizare a evaluării

ABORDAREA PRIN PIATA

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

În condițiile date și prezentate mai sus, a fost singura posibilă

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

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi : condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapetele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai

adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

VALOAREA JUSTA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	99.400 LEI, echivalent 19.500 EUR
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Abordarea prin cost

Oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Prin aplicarea abordării prin costuri se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele etape :

- estimarea valorii terenului – se va evalua terenul fiind proprietatea com Gradinari;
- estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a cladirii la data evaluării;
- estimarea deprecierei cladirii;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .

VALOAREA JUSTA A CLADIRILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	146.700 EURO echivalent 747.600 LEI
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Abordarea prin venit –

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei , presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri .

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții,

proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (măsoară câștigurile realizate sub formă bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază principiul previziunii – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, obiectivul final al oricărui investitor fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială, obținând în final un profit

piata chiriilor pentru astfel de proprietati este inexistentă.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în comuna Gradinari , jud Caras-Severin , descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Specificație	Abordarea prin cost pentru cladiri	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor pentru teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	146.700	NU	19.500	166.200
Estimare valoare lei	747.600	NU	99.400	847.000

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori juste a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa.

Aceasta a fost valoarea rezultata in urma abordarii prin cost pentru cladiri si prin piata pentru teren ,

NR CRT	CF	NR TOP	DENUMIRE	SUPRAFATA MP	valoare EURO	VALOARE LEI
1	37852	37852	Teren Intravila	1176 mp	8.200	41.800
2	37852	37852 - C1	Sediu Primarie	350 MP	127.700	650.700
3	37852	37852 - C2	Anexa	29 mp	3.800	19.400
4	37852	37852 - C3	Anexa	40.2 mp	5.200	26.500
5	37851	37851	Teren intravilan	1607 mp	11.300	57.600
6	37851	37851 - c1	Biblioteca	390 mp	10.000	51.000
total					166.200	847.000

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	847.000 LEI, echivalent 166.200 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA SI COST
VALOAREA JUSTA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar **5.0929 LEI/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării – **30.03.2026**.

Evaluator autorizat EPI,EBM ,
Potoceanu Claudiu – membru titular ANEVAR



Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

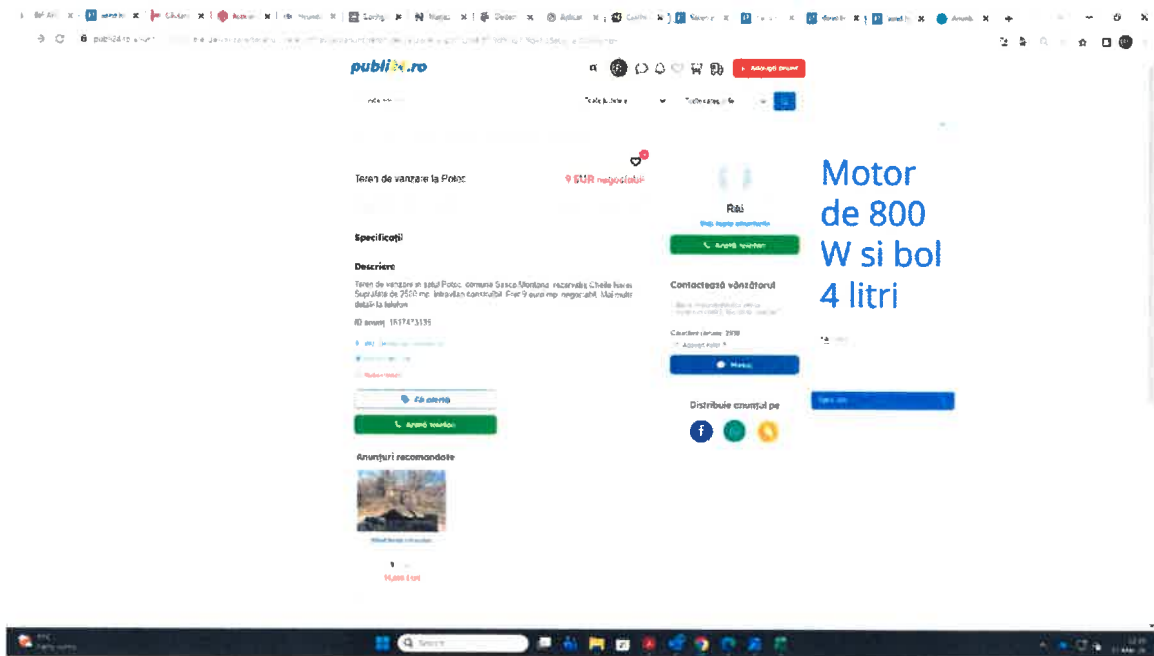
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta[eur]		22,500	10,000	18,632
	Suprafata [mp]	2,783.00	2,500	1,334	2,329
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		9.00	7.50	8.00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare [eur]		-0.5	-0.4	-0.4
	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 -3% si -10%.			
Valoare ajustata [eur/mp]		9	7	8	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		8.55	7.12	7.60
	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]		8.55	7.12	7.60
	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]		8.55	7.12	7.60
	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]		8.55	7.12	7.60
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	17.03.2026	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		8.55	7.12	7.60
	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	Ciuchici	Potoc	Comoraste	PLUGOVA
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	valoare ajustata euro/mp		8.55	7.12	7.60
	Justificare ajustare	Atat comparabilele cat si proprietatea subiect se afla in mediul rural nu au fost necesare ajustari			
8	Acces	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.55	7.12	7.60
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru comparabilele cu acces din drumuri de servitute etc. Nu este cazul.			
9	Topografia	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.55	7.12	7.60
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). NU ESTE CAZUL			

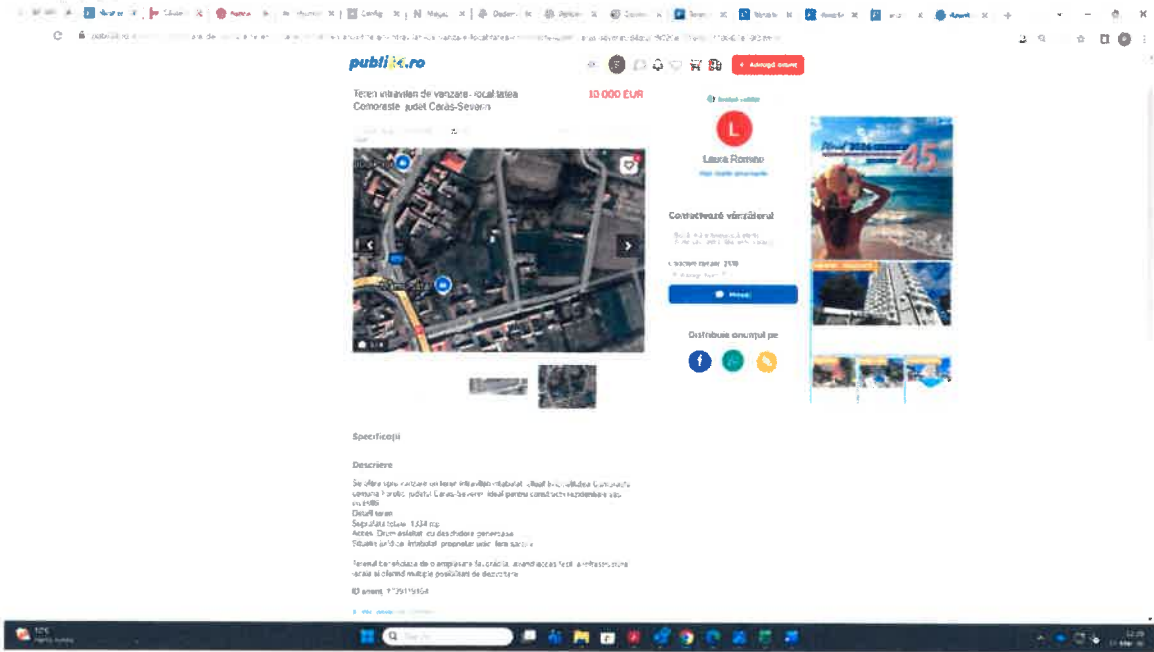
10	Utilizare	Rezidential/ COMERCIAL	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.55	7.12	7.60
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt pretabile pentru constructii rezidentiale. Nu au fost aplicate corectii.			
11	Suprafata	2,783.00	2,500	1,334	2,329
	Ajustare [%]		-0.3%	-1.4%	-0.5%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.02	-0.10	-0.03
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in mediul rural , 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]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	nu au fost facute ajustari			
13	Utilitati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	nu au fost facute ajustari atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand utilitatii similare			
13.1	Retea de gaze	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
	Ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
13.2	Retea de apa	da	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.00	0.00	0.00
13.3	Retea electrica	da	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]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	nu au fost facute ajustari			
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]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	nu au fost facute ajustari			
15	Constructii pe teren	considerat liber	Liber	Liber	Liber
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		8.53	7.02	7.57
	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]		8.53	7.02	7.57
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
	Ajustare NETA		0.0	-0.1	0.0
	Ajustare NETA [%]		0%	-1%	0%
	Ajustare BRUTA		0.0	0.1	0.0
	Ajustare BRUTA [%]		0.28%	1.45%	0.45%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata [eur/mp]		8.5	7.0	7.6
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	7.0	Valori ajustate acceptate		EUR/mp
	Valoare teren [eur]	19,500	rotunjit	19,500	7
	Valoare teren [lei]			99,400	36

COMP 1



COMP 2



COMP 3

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a plot of land in Flugova, priced at **17 000 EUR negociabil!**. The main image shows a dirt road leading to a plot with a red-roofed building in the background. To the right, there is a sidebar with the agent's name **Flavia32** and a 'Contactează vânzătorul' button. Below the main image, there are three smaller thumbnail images. The 'Descriere' section contains the following text: 'Vând teren în Flugova - localitate Flugova în județul de 2129 m2 posibil pentru construcție casa sau pensiune. Terenul este drept, bine drenat iar prețul este de 9 ore mp negociabil. ID client: 170600321'. At the bottom of the listing, there is a 'Pă online' button. The browser's address bar shows the URL <https://publi24.ro/teren-in-flugova-170600321>. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date 11/11/2024 and time 11:58.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - a
2. Indici de actualizare aug.2025-aug.2026 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"					
Denumire obiectiv:	SEDIU PRIMARE	An construit	1914		
Adresă obiectiv:	GRADINARI	Subgrupa clădire			
Localitate/Judet / Sector:	Caras-Severin	#VALUE!	Structura	ZIDARIE	
Data evaluării:	26.03.2026	Mediu de lucru	normal		
Suprafața construită	Sc (mp) = 350.0	Grad seismic	VI		
Suprafața utilă	Su (mp) = 250.0	Regim înălțim ^P			
Suprafața desfășurată constr.	Sdc (mp) = 350.0	Înălțime inter.	3.00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
					D	E	
				C=AxB	1.000	1.000	F=CxDxE
Infrastructură							
1	FCBS	350.0	633.0	221,550.0	1.000	1.000	221,550.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							221,550.0
Suprastructură / Structură							
1	7ZDCAR24PFS	350.0	1,619.5	566,825.0	1.000	1.000	566,825.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							566,825.0
Finisaj interior și exterior							
1	FICLBTIPB	350.0	1,862.4	651,840.0	1.000	1.000	651,840.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							651,840.0
Finisaj interior							
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	350.0	539.9	188,965.0	1.000	1.000	188,965.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							188,965.0
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	350.0	219.0	76,650.0	1.000	1.000	76,650.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							76,650.0
Obiecte sanitare							
Instalații de ansamblu		Nr. bucăți	(le/ansamblu)				
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	IVCLBTIPB	350.0	359.2	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Învelitor							
1	INVTIG	350.0	593.3	207,655.0	1.000	1.000	207,655.0
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							207,655.0
Terasă							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							1,913,485.0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							5,467.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1,913,485.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							5,467.1

ESTIMAREA VALORII DE PIATA											
1	estimare a costurilor:	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval									
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT								1,073	EUR/mp	
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)								375,547	EUR	
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime VECHIME CONSTRUCTIE (ani)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura va fi estimata in functie de: vechime constructie sau observare directa**	
		Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata		
		80		70		15		20			
		68	60%		60%		70%		70%		
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu	
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura		
		Rezidential, comercial	40%	24.0%	35%	21.0%	0%	0.0%	15%		10.5%
6	Valoare ramasa dupa estimarea depreciarii fizice	Vr=CIB x (100-Gu)/100 Vr1= 167,118 EUR									
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza neadevararii	Depreciere functionala Valoare ramasa:								0 167,118 EUR 0%	
8	Estimarea depreciarii externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc.									
		Chiria medie a pietei pentru proprietati similare									5.00 EUR/mp
		Chiria obtenabila proprietatea subiect									4.00 EUR/mp
		Pierderea de chirie									1.00 EUR/mp
		Pierderea anuala bruta									12 EUR
		Gradul de neocupare al pietei									25%
		Pierderea anuala neta									9 EUR
		Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate									8.0%
		Deprecierea externa (economica)									113 EUR
		economic a:									39,375 10%
9	Cost de inlocuire net:								127,743	EUR	
10	Valoare de piata teren:									EUR	
10	Valoare de piata = CIN	Vp=	127,700 EUR	650,700 RON							

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - a
2. Indici de actualizare aug.2025-aug.2026 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	ANEXA	An construit	1914
Adresă obiectiv:	GRADINARI	Subgrupa clădire	
Localitate: Judet / Sector:	Caras-Sever	Structura	DN SI METAL
Data evaluării:	26.03.2026	Mediu de lucru	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = 29.0	Grad seismic	VI
Suprafața utilă	Su (mp) = 20.7	Regim înălțim	P
Suprafața desfășurată cons	Sdc (mp) = 29.0	Înălțime inter	3.00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	FUNSTRPA	29.0	1,882.5	54,592.5	1.000	1.000	54,592.5
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							54,592.5
Finisaj interior și exterior							
1	FINPA	29.0	2,414.6	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Finisaj interior							
Instalații electrice							
1	ELINSOBPA	29.0	309.7	8,981.3	1.000	1.000	8,981.3
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							8,981.3
Învelitori							
1	INVTIG	29.0	593.3	17,205.7	1.000	1.000	17,205.7
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							17,205.7
Terasă							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							80,779.5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							2,785.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							80,779.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2,785.5

ESTIMAREA VALORII DE PIATA										
1	estimare a costurilor:	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Irova!								
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT									547 EUR/mp
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)									15,854 EUR
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau VECHIME CONSTRUCTIE (an)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura va fi estimata in functie de: vechimea constructie sau observare directa**
		Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	
		80		70		15		20		
			60%		60%		70%		70%	
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
		40%	24.0%	35%	21.0%	0%	0.0%	15%	10.5%	
6	Valoare ramasa dupa estimarea depreciarii	$Vr = CIB \times (100 - Gu) / 100$								
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza	$Vr1 = 7,055 \text{ EUR}$ Depreciere functionala: 0 0% Valoarea ramasa: 7,055 EUR								
8	Estimarea depreciarii externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc.								
		Chiria medie a pietei pentru proprietati similare 2.00 EUR/mp								
		Chiria obtenabila proprietatea subiect 1.00 EUR/mp								
		Pierderea de chirie 1.00 EUR/mp								
		Pierderea anuala bruta 12 EUR								
		Gradul de neocupare al pietei 25%								
		Pierderea anuala neta 9 EUR								
Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate 8.0%										
Deprecierea externa (economica) 113 EUR										
economic a: 3,263 21%										
9	Cost de inlocuire net: 3,793 EUR								
10	Valoare de piata teren: EUR								
10	Valoare de piata = CIN	Vp= 3,800 EUR		19,400 RON						

ABORDAREA PRIN COST

Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - a

2. Indici de actualizare aug.2025-aug.2026 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	ANEXA	An construit	1914
Adresa obiectiv:	GRADINARI	Subgrupa cladire	
Localitate: Judet / Sector:	Caras-Severin	Structura	DN SI METAL
Data evaluării:	26.03.2026	Mediu de folc	normal
Suprafata construită	Sc (mp) = 40.0	Grad seismic	VI
Suprafata utila	Su (mp) = 28.6	Regim inaltime	P
Suprafata desfaurata cons	Sdc (mp) = 40.0	Inaltime interi	3.00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie		Cost total (lei)
					D	E	
					1.000	1.000	F=CxDxE
Suprastructura / Structura							
1	FUNSTRPA	40.0	1,882.5	75,300.0	1.000	1.000	75,300.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							75,300.0
Finisaj interior și exterior							
1	FINPA	40.0	2,414.6	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Finisaj interior							
Instalati electrice							
1	ELINSOBPA	40.0	309.7	12,388.0	1.000	1.000	12,388.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							12,388.0
Învelitori							
1	INVTIG	40.0	593.3	23,732.0	1.000	1.000	23,732.0
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							23,732.0
Terasa							
TOTAL COST (CIB)FARA TVA(LEI)							111,420.0
TOTAL COST (CIB)FARA TVA(LEI/MP)							2,785.5
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI)							111,420.0
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI/MP)							2,785.5

ESTIMAREA VALORII DE PIATA											
1	estimare a costurilor:	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval									
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT								547	EUR/mp	
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)								21,868	EUR	
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau VECHIME CONSTRUCTIE (an)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura va fi estimata in functie de: vechime constructie sau observare directa**	
		Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata		
		80		70		15		20			
		68	60%	60%	60%	70%	70%	70%	70%		
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu	
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura		
		40%	24.0%	35%	21.0%	0%	0.0%	15%	10.5%		55.5%
6	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierei	Vr=CIB x (100-Gu)/100									
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza	Vr1= 9,731 EUR									
8	Estimarea deprecierei externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc.									
		Chiria medie a pietei pentru proprietati similare									
		Chiria obtenabila proprietatea subiect									
		Pierderea de chirie									
		Pierderea anuala bruta									
		Gradul de neocupare al pietei									
		Pierderea anuala neta									
		Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate									
9	Cost de inlocuire net:	Deprecierea externa (economica)								113	EUR
		economic a:								4,500	21%
10	Valoare de piata teren:									5,231	EUR
10	Valoare de plata = CIN	Vp= 5,200 EUR		26,500 RON							

BORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - a

2. Indici de actualizare aug.2025-aug.2026 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" -

3. IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"

enumire obiectiv:	BIBLIOTECA		An construc	1914		
dresă obiectiv:	GRADINARI		Subgrupa clădire			
ocalitate: Judet / Sector:	Caras-Sever	#VALUE!	Structura	DN SI METAL		
ata evaluării:	26.03.2026		Mediu de fol	normal		
uprafața construită	Sc (mp) =	390.0	Grad seismic	VI		
uprafața utila	Su (mp) =	278.6	Regim înalțim	P		
uprafața desfășurat cons	Sdc (mp) =	390.0	Înălțime inter	3.00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
uprastructură / Structură							
1	FUNSTRPA	390.0	1,882.5	734,175.0	1.000	1.000	734,175.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							734,175.0
nisaj interior și exterior							
1	FINPA	390.0	2,414.6	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
nisaj interior							
instalații electrice							
1	ELINSOBPA	390.0	309.7	120,783.0	1.000	1.000	120,783.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							120,783.0
velitori							
1	INVTIG	390.0	593.3	231,387.0	1.000	1.000	231,387.0
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							231,387.0
erasă							
OTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							1,086,345.0
OTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							2,785.5
OTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1,086,345.0
OTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2,785.5

ESTIMAREA VALORII DE PIATA												
1	estimare a costurilor:	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval										
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT									547 EUR/mp		
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)									219,209 EUR		
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau VECHIME CONSTRUCTIE	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura ve fi estimata in functie de: vechime constructie sau observara directa* *		
		Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata	Durata de viata [ani]	Uzura calculata			
		80		70		15		20				
		68	85%		80%		85%		85%			
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu 159,374		
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura			
		Rezidential, comercial	40%	34.0%	35%	28.0%	0%	0.0%	15%		12.8%	74.8%
6	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierei	$Vr=CIB \times (100-Gu)/100$										
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza	Depreciere functional								0	0%	
		Valoare ramasa:								53,835	EUR	
8	Estimarea deprecierei externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatiilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc.										
		Chiria medie a pietei pentru proprietati similare									3.00	EUR/mp
		Chiria obtenabila proprietatea subiect									2.00	EUR/mp
		Pierderea de chirie									1.00	EUR/mp
		Pierderea anuala bruta									12	EUR
		Gradul de neocupare al pietei									25%	
		Pierderea anuala neta									9	EUR
		Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate									8.0%	
		Deprecierea externa (economica)									113	EUR
		economic a:									43,875	21%
9	Cost de inlocuire net:									9,960	EUR	
10	Valoare de piata teren:										EUR	
10	Valoare de piata = CIN	Vp=	10,000	EUR	51,000	RON						

Clădire Privată



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37852 Grădinari

Nr. cerere	14766
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare 100205146116	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37852	1.176	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37852-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:350.4 mp; S. construita desfasurata:350 mp; Sediu Primarie,an 1914, regim P, sup.constr.desf=350mp-cu acte
A1.2	37852-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29.1 mp; S. construita desfasurata:29 mp, Anexa,an 1914, regim P, sup.constr.desf=29mp-cu acte
A1.3	37852-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 190	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40.2 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Anexa, an 1914, P, sup.constr.desf=40mp-cu acte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
25072 / 16/07/2025		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 2951, din 15/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B1	Se infinteaza Cartea Funciara nr.37852 UAT Grădinari pentru imobilul teren și construcții în suprafața de 1176 mp nr. cad.37852, care se identifica cu nr. top 203 din CFE 35940 UAT Grădinari (CF Vechi 199, Kakova, (pentru diferența de suprafață de 97 mp imobilul nu se identifica cu carte funciara) în baza HG 532/2002 Anexa 43, poziția 1 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Grădinari și a Documentației Cadastrale avizată în data de 24.07.2025 de OCPI C-S	A1. A1.1. A1.2. A1.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza HG 532/2002 Anexa 43, poziția 1, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1. A1.1
Act Administrativ nr. 3748, din 23/07/2025 emis de PRIMARIA GRADINARI;		
B3	În condițiile art. 37 alin. 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare, se înscriu în Cartea Funciara construcțiile C2 și C3	A1.2, A1.3
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI	A1.2 A1.3

C. Partea III. SARCINI .

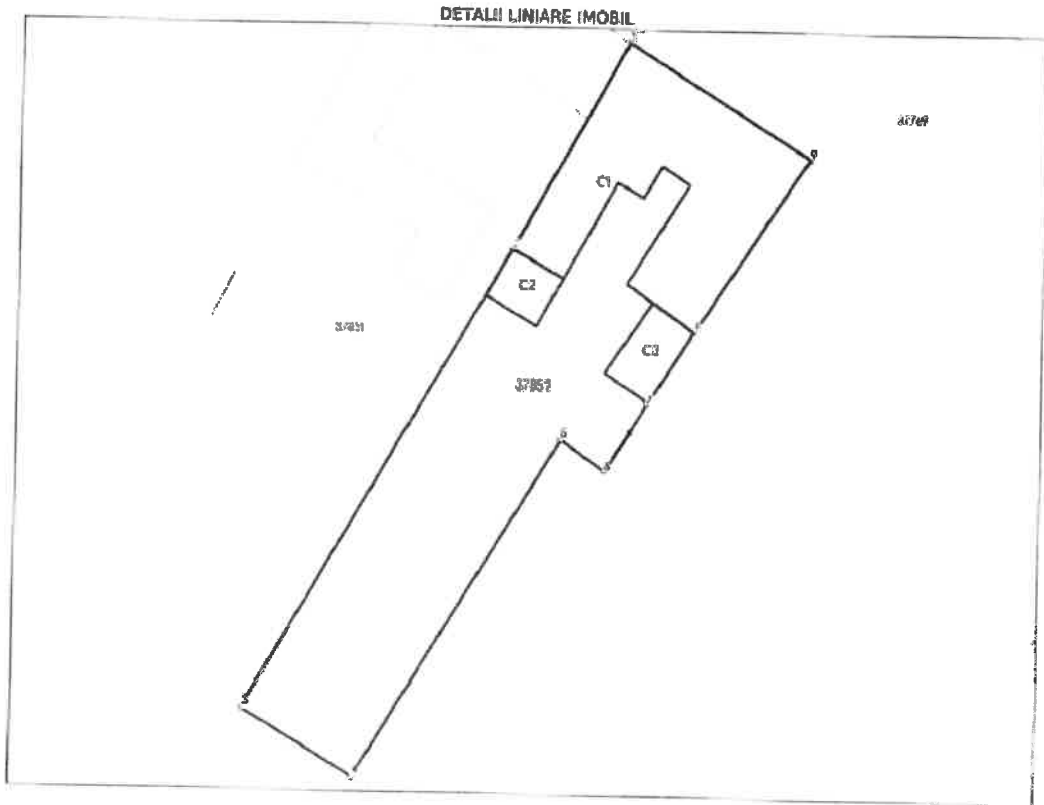
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 37852 Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinar
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37852	1.176	

* 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	căruți construcții	DA	1.176	-	-	203	Teren împrejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37852-C1	construcții administrative și sociale culturale	350,4	Cu acte	S. construită la sol:350,4 mp; S. construită desfășurată:350 mp; Sediu Primarie, an 1914, regim P, sup.constr.desf=350mp-cu acte
A1.2	37852-C2	construcții anexa	29,1	Cu acte	S. construită la sol:29,1 mp; S. construită desfășurată:29 mp; Anexa, an 1914, regim P, sup.constr.desf=29mp-cu acte
A1.3	37852-C3	construcții anexa	40,2	Cu acte	S. construită la sol:40,2 mp; S. construită desfășurată:40 mp; Anexa, an 1914, P, sup.constr.desf=40mp-cu acte



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăzita

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 37851 Grădinari

Anexa Planului

Nr. cartea: 14787
Zona: 24
Luna: 03
Anul: 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37851	1 607	Teren împrejmuit.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	37851 C1	Jud. Caras-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari	Nr. niveluri: 5 construită la sol, 390 mp. S construită desfasurată 390 mp. Nivelul: regim P, sup. constr. dest. - 390 mp. S.U. este anul construcției 1914

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25066 / 16/07/2025 Act Administrativ nr. 2950 din 15/07/2025 emis de PRIMĂRIA GRĂDINARI înscris Sub Semnatura Privată în MEMORIU TEHNIC din 24/07/2025 emis de GHERGHER CRISTIAN «DAN» Se înființează Cartea Funciară nr. 37851 UAT Grădinari pentru imobilul teren și construcție în suprafața de 1607 mp nr. cad. 37851 care se identifică parțial cu nr. top. 204 din CFE 35977 UAT Grădinari (CF Vecchi 200 Nakoval în baza HG 532/2002 Anexa 43 poziția 2 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Grădinari și a Documentației Cadastrale avizată în data de 18.07.2025 de OCP C-5.	A1 A11
B1	
B2	
Inscrierea drept de PROPRIETATE în baza HG 532/2002 Anexa 43 poziția 2, dobândit prin lege, cofa actului 1/1 II COMUNA GRĂDINARI, DOMENIU PUBLIC	A1 A11
29087 / 12/08/2025 Act Administrativ nr. 9360 din 12/08/2025 emis de PRIMĂRIA GRĂDINARI. Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului nr. 37851 UAT Grădinari recepționată în data de 14.08.2025 de OCP Caras Severin privind suprafața construcției conform relevului efectuat	A1 A11
B3	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NFI SUK1	

