

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN**  
**COMUNA GRĂDINARI**  
**CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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.659 din 3 iunie 2026 al proiectului de hotărâre nr. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 660 din 3 iunie 2026 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

- 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. 11 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. 37765 Grădinari;

- Raportul de evaluare nr. 3657 din 3 iunie 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. 647 din 3 iunie 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 ordinară

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se însușește Raportul de evaluare nr. 3657 din 3 iunie 2026 întocmit de SC CLAMINA S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, Legitimatie nr. 18096, pentru imobilul cu nr. cad. 37765, înscris în CF 37765, Grădinari având o valoare totală de 18.900 lei, (echivalent a 3.600 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. 37765. 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 obținerii unor autorizații și avize.

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

**Art. 4. – (1)** Casarea și valorificarea imobilelor construcției 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, Resurse Umane și Funcții Publice.

**GRĂDINARI**  
**NR. 73**  
**DATA 10.06.2026**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Ioan-Marian PETROVAN**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,**  
**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI**  
**Emanuel-Vasile CRAIA**

Hotărâre adoptată de Consiliul Local al comunei Grădinari în ședința ordinară din data de 10 iunie 2026, sistem de vot liber, cu un număr de 11 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”.

<b>PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 73/2026<sup>1</sup></b>			
<b>Nr. crt.</b>	<b>Operațiuni efectuate</b>	<b>Data ZZ/LL/AN</b>	<b>Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura</b>
0.	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii nr. 73/2026 <sup>1)</sup> s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată <sup>2)</sup>	10/06/2026	
2.	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	10/06/2026	
3.	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	10/06/2026	
4.	Aducerea la cunoștință publică <sup>4)+5)</sup>	10/06/2026	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)+5)</sup>	.../.../.....	
6.	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	10/06/2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:  
<sup>1)</sup> Art.139 alin.(1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.  
<sup>2)</sup> Prin excepție de la prevederile alin.(1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5 lit.dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.”  
<sup>3)</sup> Art.197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”  
<sup>4)</sup> Art.197 alin.(1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică Hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...  
<sup>5)</sup> Art.199 alin.(4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”  
<sup>6)</sup> Art.199 alin.(1): „Comunicarea Hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”  
<sup>7)</sup> Art.198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică.”  
<sup>8)</sup> Art.199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

<sup>1</sup> Se completează cu numărul și anul Hotărârii consiliului local.

<sup>2</sup> Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat Hotărârea consiliului local

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN  
COMUNA GRĂDINARI  
CONSILIUL LOCAL



Anexă Hotărârea nr. 73 din 10.06.2026

**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.	1.6.2	Comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 108, județul Caraș-Severin	Domeniul Public al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severi	Domeniul Privat al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin	Suprafața construită la sol: 129 mp Cat. de folosință: Construcții de locuințe	1980	18.900,00	Imobilul este înscris în CF nr. 37765 Grădinari, Nr. cad. 37765

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Ioan-Marian PETROVAN



**CONSILIER I PRINCIPAL,**  
Florin-Mircea MIERȘA

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,**  
Emanue[Vasile] CRAIA

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN**  
**COMUNA GRĂDINARI**  
**PRIMAR**



Nr. 659/03.06.2026

**REFERAT DE APROBARE**

al proiectului de hotărâre nr. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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. 37765 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, republicată, 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. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1

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



AVIZUL

Nr. 56 din 9 iunie 2026

pentru P.H.C.L. nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în  
domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte  
Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 659 din 3 iunie 2026 al proiectului de hotărâre nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism adoptă următorul aviz:

**Art. 1. – Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, fără amendamente.**

**Art. 2. –** Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Grădinari.

PREȘEDINTE,  
Ion-Dan DRĂGHINA



SECRETAR,  
Ionuț-Marius BUTAN

*Butan*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN  
COMUNA GRĂDINARI  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

Comisia pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenești



AVIZUL

Nr. 56 din 9 iunie 2026

pentru P.H.C.L. nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 659 din 3 iunie 2026 al proiectului de hotărâre nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenești adoptă următorul aviz:

**Art. 1.** – Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, fără amendamente.

**Art. 2.** – Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Grădinari.

PREȘEDINTELE COMISIEI,  
Marcel MERSA



SECRETARUL COMISIEI,  
Valentin-Ovidiu FIRCA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN  
COMUNA GRĂDINARI  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3  
Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, știință, culte și sport



AVIZUL

Nr. 56 din 9 iunie 2026

**pentru P.H.C.L. nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 659 din 3 iunie 2026 al proiectului de hotărâre nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, știință, culte și sport adoptă următorul aviz:

**Art. 1.** – Se **avizează favorabil** proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 73 din 03.06.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, **fără amendamente**.

**Art. 2.** – Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Grădinari.

**PRESEDINTE**  
**Ioan-Bogdan ROMANU**

**SECRETAR,**  
**Claudiu-Dănuț GRUIA**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN**  
**COMUNA GRĂDINARI**  
**SECRETAR GENERAL**



NR. 660/03.06.2026



**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de Hotărâre nr. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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 demolate, 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 corpului 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. 73 din 3 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

**ÎNTOCMIT**  
**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI**  
**Emanuel-Vasile CRAIA**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN**  
**COMUNA GRĂDINARI**  
**PRIMAR**

**PROIECT**



*Nr. de înregistrare 73 /03.06.2026*

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ... din ....iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 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 ..... iunie 2026 al proiectului de hotărâre nr. ... din ..... iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. ... din ..... iunie 2026 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. ... din .... iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a corpului de clădire identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 37765 Grădinari ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

- 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. 11 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. 37765 Grădinari;

- Raportul de evaluare nr. 3657 din 2 iunie 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. 647 din 2 iunie 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. 3657 din 2 iunie 2026 întocmit de SC CLAMINA S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, Legitimatie nr. 18096, pentru imobilul cu nr. cad. 37765, înscris în CF 37765, Grădinari având o valoare totală de 18.900 lei, (echivalent a 3.600 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. 37765 Grădinari prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea demolării, casării și valorificării, ca urmare a defazectării de la utilitatea publică.

(2) Demolarea corpului de clădire se dispune datorită gradului avansat de degradare precum și a necesității obținerii unor autorizații și avize.

**Art. 3.** – Demolarea construcției 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, Resurse Umane și Funcții Publice.

**INIȚIATOR**  
**PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI**



**AVIZAT**  
**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,**  
**Emanuel Vasile CRAIA**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN  
COMUNA GRĂDINARI  
PRIMAR



Anexă Proiectul de Hotărâre nr. 73 din 03.06.2026

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.	1.6.2	Comuna Grădinari, sat Grădinari, nr. 108, județul Caraș-Severin	Domeniul Public al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severi	Domeniul Privat al u.a.t. Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin	Suprafața construită la sol: 129 mp Cat. de folosință: Construcții de locuințe	1980	18.900,00	Imobilul este înscris în CF nr. 37765 Grădinari, Nr. cad. 37765

PRIMAR,  
Ioan GOJE



CONSILIER I PRINCIPAL,  
Florin-Mircea MERSA

AVIZAT  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,  
Emanuel Vasile CRAIA

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 3657/02.06.2026

## RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliară de tip clădire anexa**




**situată în  
Comuna Grădinari  
Jud. Caras-Severin**

**Utilizator desemnat : Primaria Grădinari**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

- Mai 2026 -

## SINTEZA EVALUARII

Utilizator desemnat	Primaria Gradinari			
Data raportului	02.06.2026			
Data inspecției	24.05.2026			
Evaluator	Potoceanu Claudiu- Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimatie 18096 – valabila pe anul 202			
Tip proprietate	▪ Cladire anexa in suprafata de 129 mp notata C1 pe extrasul CF			
Adresa proprietății	▪ comuna Gradinari, jud. Caras-Severin			
Amplasare / Cartier	▪ Central			
Anul construirii	▪ nc ▪			
Regim de înălțime	Parter			
Utilități	▪ aferente zonei			
Finisaje	▪ MEDII			
Proprietar	▪ Primaria Gradinari			
Curs de schimb valutar	5.2489			
<b>VALOAREA JUSTA</b>	18.900	<b>LEI</b>	3.600	<b>EUR</b>
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			
	<b>SC CLAMINA SRL</b>  		<b>Evaluator</b> <b>Potoceanu Claudiu</b> 	

**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:

<b>VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ</b>	<b>18.900 LEI,</b> echivalent 3.600 EUR,
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>COST PENTRU CLADIRI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

Cursul BNR este: **1 EURO – 5.2489 LEI**, din data de **02.06.2026**

**Potoceanu Claudiu – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru 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. Afirmațiile 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 înregistrarea 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 02.06.2026.**

**Data inspectiei: 24.05.2026.**

**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/proprietar 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, ediția 2025, astfel:

- : SEV 100 – Cadru General;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documente și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiară;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 400 - Verificarea evaluării

### Descrierea raportului

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, 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  
Bookmark not defined.a conform extrase CF anexate



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37765 Grădinari

Nr. cartea	23837
Tom	26
Lot	66
Supr.	2026



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	37765	1.296	Teren împrejurat Teren parțial împrejurat

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37765-C1	Jud. Caras-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108	S. construită la sol:129 mp; Casa nec. 109 construită din cărămidă arsa în anul 1980
A1.2	37765-C2	Jud. Caras-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108	S. construită la sol:192 mp; Casa Culturală Grădinari, str. Principala nr. 108 construită din cărămidă arsa în anul 1980, record electric

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2503 / 07/02/2025</b>	
Act Administrativ nr. 23, din 30/01/2025 emis de Consiliul Local Al Comunei Grădinari;	
S1	A1
Se înființează cartea funciara 37765 a imobilului cu numărul cadastral 37765 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 33985 înscris în cartea funciara 33985;	
Act Normativ nr. HG 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI - Anexa 43 poziția 6 și poziția 11, Act Administrativ nr. 3483, din 04/11/2016 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI; Act Administrativ nr. 15823, din 04/10/2016 emis de SCPI ORAVITA; Act Administrativ nr. 3484, din 04/11/2016 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI;	
S3	A1, A1.1, A1.2
1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1/ COMUNA GRADINARI, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII: găsire cotermină din CP 33985/Grădinari, înscris prin încheierea nr. 17903 din 04/11/2016;	

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările 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 unifamilare ,
- 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	37765	37765	1.236	intravilan	Curti constructii	neregulat	Plan la nivelul solului

**Concluzie:** Zona intravilana. Amplasare favorabila, cu acces direct din drumul public.

Poluare in limite normale si ambient civilizat.

Utilități: toate aferente zonei

**Terenul aferent imobilului nu face obiectul acestui raport de evaluare**

**Descrierea constructiilor**

NR CAD – 37852 - C1

DENUMIRE – Cladire Anexa

REGIM DE INALTIME - PARTER

SUPRAFATA CONSTRUITA – 129 mp

AN PIF – 1980 conform CF

FUNDATII – PIATRA

ZIDARIE - CARAMIDA

ACOPERIS – SARPANTA LEMN SI INVELITOARE DIN TIGLA

TAMPLARIE EXTERIOARA - LEMN CU GEAM SIMPLU

TAMPLARIE INTERIOARA - LEMN

PARDOSELI - BETON

INCALZIRE – NU

UTILITATI – CURENT

STARE GENERALA - NESATISFACATOARE NECESITA RENOVARE ( FISURI IN PERETI, TENCUIALA CAZUTA, PLAFOANE DEGRADATE , ACOPESIS DEGRADAT)

Date privind impozitele si taxele - Nu se cunoaste

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 bani 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 clădirilor administrative
- Arealul analizat : loc. Gradinari și mediul rural din jud. Caras-Severin.

### NATURA ZONEI

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

### OFERTA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : scăzută
- Evoluție : stagnare

### CEREREA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : medie
- Evoluție : stagnare

### ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)

- piață a vânzătorului - începând cu anul 2015

## 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/#ctl00\\_ctl00\\_CPH1\\_CPH1\\_19966\\_InkTitle](https://www.bnr.ro/#ctl00_ctl00_CPH1_CPH1_19966_InkTitle) ▪ anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chirile 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:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
- Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- Utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit 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 initiala 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 comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

**Etapale 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.

NU A FOST APLICATA

**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 cladiri la data evaluării;
- estimarea deprecierei cladiri;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .

<b>VALOAREA JUSTA A CLADIRII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>3.600 EURO</b> echivalent 18.900 LEI
<b>VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

**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  
piața 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:

<b>Specificație</b>	<b>Abordarea prin cost pentru cladiri</b>	<b>Abordarea prin venit</b>	<b>Abordarea prin comparația vânzărilor</b>	<b>Valoare recomandată</b>
Estimare valoare Euro	<b>3.600</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>3.600</b>
Estimare valoare lei	<b>18.900</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>18.900</b>

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 criteriiale: 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 cladirii

<b>VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ</b>	<b>18.900 LEI, echivalent 3.600 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIATA SI COST</b>
<b>VALOAREA JUSTA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

la cursul valutar 5.2489 LEI/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării – 02.06.2026.

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



## ANEXA 2.3.2.

## 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 PRIMARIE		An construire	1914		
Adresă obiectiv:		GRADINARI		Subgrupa cladire			
Localitate:	Judet / Sector:	Caras-Severin	#VALUE!	Structura	ZIDARIE		
Data evaluării:		26.03.2026		Mediu de folosinta	normal		
Suprafața construită		Sc (mp) =	129.0	Grad seismic loc.	VI		
Suprafața utilă		Su (mp) =	92.1	Regim inaltime	P		
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) =	129.0	Inaltime interioara (m)	3.00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>							
1	FCBS	129.0	633.0	81,657.0	1.000	1.000	81,657.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							81,657.0
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	7ZIDCAR24PFS	129.0	1,619.5	208,915.5	1.000	1.000	208,915.5
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							208,915.5
<b>Finisaj interior și exterior</b>							
1	FICLBTIPB	129.0	1,862.4	240,249.6	1.000	1.000	240,249.6
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							240,249.6
<b>Finisaj interior</b>							
<b>Instalații electrice</b>							
1	IECLBTIPB	129.0	539.9	69,647.1	1.000	1.000	69,647.1
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							69,647.1
<b>Instalații sanitare</b>							
1	ISCLBTIPB	129.0	0.0	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
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	IVCLBTIPB	129.0	0.0	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
Învelitori							
1	INVTIG	129.0	593.3	76,535.7	1.000	1.000	76,535.7
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							76,535.7
Terasă							
TOTAL COST (CIB)FARA TVA(LEI)							677,004.9
TOTAL COST (CIB)FARA TVA(LEI/MP)							5,248.1
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI)							677,004.9
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI/MP)							5,248.1

1	Sursa de estimare a costurilor:	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval								
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT					1,000	EUR/mp			
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)					128,980	EUR			
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gu)	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	
	VECHIME CONSTRUCTIE [ani]	80		70		15		20		
	68		75%		80%		90%		90%	
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gu) TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
										92,221

	Rezidential, comercial	40%	30.0%	35%	28.0%	0%	0.0%	15%	13.5%	71.5%	
6	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierii fizice	$Vr = CIB \times (100 - Gu) / 100$ Vr1= 36,759 EUR									
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza neadecvarii functionale:	Depreciere functionala: ..... 0 0%  Valoare ramasa: ..... 36,759 EUR									
8	Estimarea deprecierii 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 4.00 EUR/mp Chiria obtenabila proprietatea subiect 2.00 EUR/mp Pierderea de chirie 2.00 EUR/mp Pierderea anuala bruta 24 EUR Gradul de neocupare al pietei 25% Pierderea anuala neta 18 EUR Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate 7.0% Deprecierea externa (economica) 257 EUR  Depreciere economica: ..... 33,171 26%									
9	Cost de inlocuire net:	.....								3,588	EUR
10	Valoare de piata teren:	.....									EUR
10	Valoare de piata = CIN	Vp= 3,600 EUR		18,900 RON							



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37765 Grădinar

Nr. cartea	12637
Sub	25
Limb	95
Anul	2008



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Grădinar, Loc. Grădinar, Nr. 108

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	37765	1.536	Teren imprajmuit Teren parțial imprajmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37765-C1	Jud. Caras-Severin, UAT Grădinar, Loc. Grădinar, Nr. 108	S. construită la sol: 129 mp; Case nec. 109 construită din cărămidă eras în anul 1980
A1.2	37765-C2	Jud. Caras-Severin, UAT Grădinar, Loc. Grădinar, Nr. 108	S. construită la sol: 792 mp; Case Culturale Grădinar, str. Principala nr. 106 construită din cărămidă eras în anul 1980, record electric

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2503 / 07/02/2025</b>	
Act Administrativ nr. 23, din 30/01/2025 emis de Consiliul Local Al Comunei Grădinar;	
B1	Se înființează cartea funciara 37765 a imobilului cu numărul cadastral 37765 / UAT Grădinar, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 33985 înscris în cartea funciara 33985;
Act Normativ nr. HG 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI - Anexa 43 poziția 6 și poziția 11; Act Administrativ nr. 3482, din 04/11/2016 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI; Act Administrativ nr. 15823, din 04/10/2016 emis de SCPI ORAVITA; Act Administrativ nr. 3484, din 04/11/2016 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GRĂDINARI;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA GRĂDINARI, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII poziția tranzacției din CF 33985 Grădinar înscrisă prin încheierea nr. 17503 din 04/11/2016	

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrisul privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

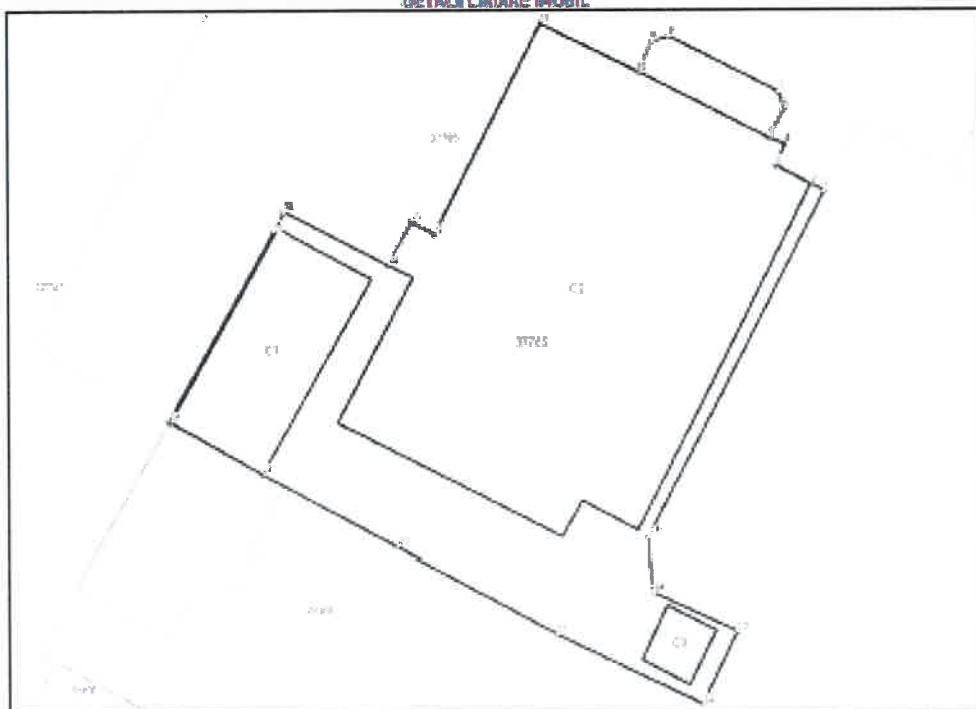
Carte Funciari Nr. 37765 Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinar  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
37765	1.236	Teren parțial împrejuiat

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

## DETALI LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Insa. viat.	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.236	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37765-C1	construcții de locuințe	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp: Casa nec. 109 construita din caramida arsa in anul 1980
A1.2	37765-C2	construcții administrative și social culturale	752	Cu acte	S. construita la sol:752 mp: Casa Culturala Grădinar, str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980, record electric
A1.3	37765-C3	construcții anexa	18	Fără acte	S. construita la sol:18 mp: Grup sanitar construit din caramida arsa in anul 1980

## Lungime Segmente

3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------	---------------	---------------	---------------------

## Carte Funciară Nr. 37765 Comuna/Draș/Municipiul: Grădinar

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.136	2	3	2.938
3	4	1.723	4	5	1.271
5	6	2.405	6	7	1.328
7	8	9.111	8	9	1.263
9	10	2.415	10	11	7.999
11	12	17.423	12	13	1.917
13	14	3.59	14	15	8.624
15	16	1.597	16	17	16.045
17	18	0.174	18	19	7.65
19	20	11.261	20	21	13.298
21	22	11.883	22	23	5.934
23	24	6.768	24	25	4.0
25	1	28.624			

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

== Distanțele dintre puncte este furnizată din segmentele omuluate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată 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 electronică, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/05/2026, 14:18

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://e-pay.ancpi.ro>

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

Page 5 din 3

Întrebări pentru informații online la adresa [e-pay.ancpi.ro](http://e-pay.ancpi.ro)

Formular evaluare 1.1

POZE







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37765 Grădinari

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37765	1.236	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37765-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108	S. construita la sol:129 mp; Casa ncc. 109 construita din caramida arsa in anul 1980
A1.2	37765-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Grădinari, Nr. 108	S. construita la sol:752 mp; Casa Culturala Grădinari, str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980, racord electric

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2503 / 07/02/2025</b>	
Act Administrativ nr. 23, din 30/01/2025 emis de Consiliul Local Al Comunei Grădinari;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37765 a imobilului cu numarul cadastral 37765 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 33985 inscris in cartea funciara 33985;
Act Normativ nr. HG 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI - Anexa 43 pozitia 6 si pozitia 11; Act Administrativ nr. 3482, din 04/11/2016 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI; Act Administrativ nr. 15823, din 04/10/2016 emis de BCPI ORAVITA; Act Administrativ nr. 3484, din 04/11/2016 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA GRADINARI, DOMENIUL PUBLIC</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33985/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 17503 din 04/11/2016;	

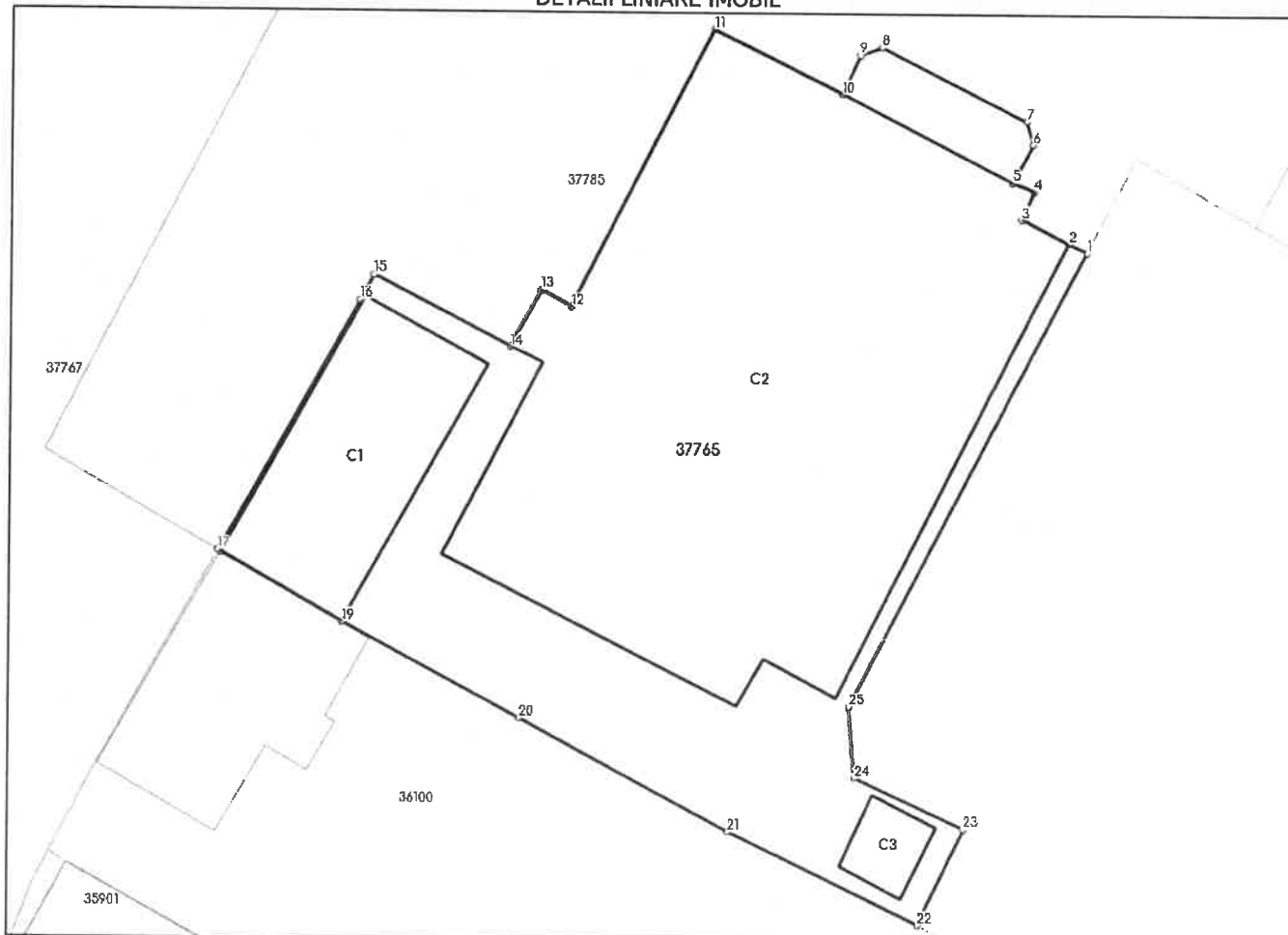
**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările 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
37765	1.236	Teren partial imprejmuit

\* 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	curți constructii	DA	1.236	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37765-C1	construcții de locuințe	129	Cu acte	S. construită la sol:129 mp; Casa ncc. 109 construită din caramida arsă în anul 1980
A1.2	37765-C2	construcții administrative și social culturale	752	Cu acte	S. construită la sol:752 mp; Casa Culturală Grădinari, str. Principala nr. 108 construită din caramida arsă în anul 1980, racord electric
A1.3	37765-C3	construcții anexa	18	Fara acte	S. construită la sol:18 mp; Grup sanitar construit din caramida arsă în anul 1980

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------	---------------	---------------	-------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.136	2	3	2.938
3	4	1.723	4	5	1.271
5	6	2.405	6	7	1.328
7	8	9.11	8	9	1.283
9	10	2.415	10	11	7.999
11	12	17.423	12	13	1.917
13	14	3.59	14	15	8.624
15	16	1.597	16	17	16.045
17	18	0.174	18	19	7.85
19	20	11.261	20	21	13.298
21	22	11.883	22	23	5.934
23	24	6.768	24	25	4.0
25	1	28.624			

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,**

02/06/2026, 14:05

**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>**