

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. 181 din 19.12.2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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. 1690 din 19.12.2025 al proiectului de hotărâre nr. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 1691 din 19.12.2025 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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;

În conformitate cu:

- prevederile Ordonanței 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;

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) 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

Consiliul Local al Comunei Grădinari întrunit în ședință extraordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă trecerea din domeniul public al comunei Grădinari în domeniul privat al comunei Grădinari a construcțiilor anexă C2 și C3 din C.F. nr. 35921 Grădinari prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea demolării, casării și valorificării, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

Art. 2. – Demolarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor legale aplicabile și va fi cuprinsă în cadrul documentațiilor tehnico-economice privind realizarea: „*Lucrării de construire corp nou Grădiniță, loc. Greoni, comuna Grădinari, județul Caraș-Severin*”.

Art. 3. – (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. 4. – **Art. 4.** – 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;

- Biorului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Financiar Contabil, Taxe și Impozite Locale Grădinari.

GRĂDINARI
NR. 180
DATA 22.12.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Iancu-Ion LEPA

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



Hotărâre adoptată de Consiliul Local al comunei Grădinari în ședința extraordinară din data de 22 decembrie 2025, sistem de vot liber, cu un număr de 9 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.180/2025 ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii nr.180/2025 ¹) s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată ²	22/12/2025	
2.	Comunicarea către primar ²)	22/12/2025	
3.	Comunicarea către prefectul județului ³)	22/12/2025	
4.	Aducerea la cunoștință publică ⁴) + ⁵)	22/12/2025	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴) + ⁵)	.../.../.....	
6.	Hotărârea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), după caz	22/12/2025	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ¹) Art.139 alin.(1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. ⁽²⁾ Prin excepție de la prevederile alin.(1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5 lit.dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“ ²) Art.197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“ ³) Art.197 alin.(1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică Hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ⁴) Art.197 alin.(4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ ⁵) Art.199 alin.(1): „Comunicarea Hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“ ⁶) Art.198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“ ⁷) Art.199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“			

¹ Se completează cu numărul și anul Hotărârii consiliului local.

² Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat Hotărârea consiliului local

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
CONSILIUL LOCAL



Anexă Hotărârea nr. 180 din 22.12.2025

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, pentru realizarea „*LUCRĂRII DE CONSTRUIRE CORP NOU GRĂDINIȚĂ, LOC. GREONI, COMUNA GRĂDINARI, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN*”

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 Greoni, nr. 337, 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: 145 mp Cat. de folosință: construcții anexă	1947	64.100,00	Imobilul este înscris în CF nr. 35921 Grădinari, Nr. cad. 35921-C2
2.	1.6.2	Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 337, 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: 29 mp Cat. de folosință: construcții anexă	1947	6.100,00	Imobilul este înscris în CF nr. 35921 Grădinari, Nr. cad. 35921-C3

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Iancu-Ion DEPA



CONTRASEMNȚĂZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Nr. 1690/19.12.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre nr. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari

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. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari.

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 treceri acestui imobil ca aparținând domeniului privat de interes local se regăsește atunci când se procedează la intabularea imobilelor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru obținerea documentațiilor necesare întabulării 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 două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, se dorește demolarea acestor corpuri în vederea realizării: „Lucrării de construire corp nou Grădiniță, loc. Greoni, comuna Grădinari, județul Caraș-Severin”.

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 căroră:

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. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI,
Ioan GOJE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
SECRETAR GENERAL



NR. 1691/19.12.2025

DE ACORD

PRIMAR

Ioan GOTE



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de Hotărâre nr. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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 treceri acestui imobil ca aparținând domeniului privat de interes local se regăsește atunci când se procedează la intabularea imobilelor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru obținerea documentațiilor necesare intabulării 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 două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică Consiliul local al comunei Grădinari, se dorește demolarea acestor corpuri în vederea realizării: „Lucrării de construire corp nou Grădiniță, loc. Greoni, comuna Grădinari, județul Caraș-Severin”.

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”.

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. 181 din 19 decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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 181/19.12.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ... din2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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. ... din2025 al proiectului de hotărâre nr. din ... decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. ... din2025 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. ... din ... decembrie 2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Grădinari a două corpuri de clădire 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;

În conformitate cu:

- prevederile Ordonanței 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;

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) 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

Consiliul Local al Comunei Grădinari întrunit în ședință

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă trecerea din domeniul public al comunei Grădinari în domeniul privat al comunei Grădinari a construcțiilor anexă C2 și C3 din C.F. nr. 35921 Grădinari prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea demolării, casării și valorificării, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

Art. 2. – Demolarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor legale aplicabile și va fi cuprinsă în cadrul documentațiilor tehnico-economice privind realizarea: „**Lucrări de construire corp nou Grădiniță, loc. Greoni, comuna Grădinari, județul Caraș-Severin**”.

Art. 3. – (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. 4. – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afişare şi pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare şi se comunică în baza prevederilor art.197 alin.1 şi 2 şi art.198 alin.1 şi 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

- Instituţiei Prefectului – Judeţul Caraş-Severin;
- Biorului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oraviţa;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Financiar Contabil, Taxe şi Impozite Locale Grădinari.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI
Emanuel-Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Anexă la Proiectul de Hotărâre nr. 181 din 19.12.2025

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, pentru realizarea „**LUCRĂRII DE CONSTRUIRE CORP NOU GRĂDINIȚĂ, LOC. GREONI, COMUNA GRĂDINARI, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**”

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 Greoni, nr. 337, 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: 145 mp Cat. de folosință: construcții anexă	1947	64.100,00	Imobilul este înscris în CF nr. 35921 Grădinari, Nr. cad. 35921-C2
2.	1.6.2	Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 337, 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: 29 mp Cat. de folosință: construcții anexă	1947	6.100,00	Imobilul este înscris în CF nr. 35921 Grădinari, Nr. cad. 35921-C3

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI



AVIZAT

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel Vasile CRAIA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35921 Grădinari

Nr. cerere 44954
Ziua 18
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198826980



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35921	2.877	Teren imprejuiuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35921-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:749 mp; S. construita desfasurata:749 mp; Scoala Primara Greoni, Camin Cultural "Ion Stoia Udrea", Gradinita Greoni, regim P, construita din caramida, BCA și piatra, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.2	35921-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Anexa, regim P, construita din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.3	35921-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Anexa, regim P, construita din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9044 / 29/07/2021		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 676, din 29/06/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4003, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI;		
B1	Se infinteaza Cartea Funciara nr.35921 UAT GRADINARI pentru imobilul teren si constructii nr. cad. 35921, in sensul ca imobilul teren nr. top 390 in scris in CFE 33841 UAT Gradinari (provenit din CF hartie 2142 Greoni) se transnoteaza in acest CF si care se identifica cu pozitia 10, Anexa 43 din HG 532/2002 si pozitia 37, Anexa 23 din HG 676/2011 -din inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Gradinari si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 02.08.2021 de OCPI C-S.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 4066, din 23/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI;		
B3	In conditiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 rerepublicata cu modificarile si completarile ulterioare ,se inscriu in cartea funciara constructiile C2, C3 - anexe.	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 .

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

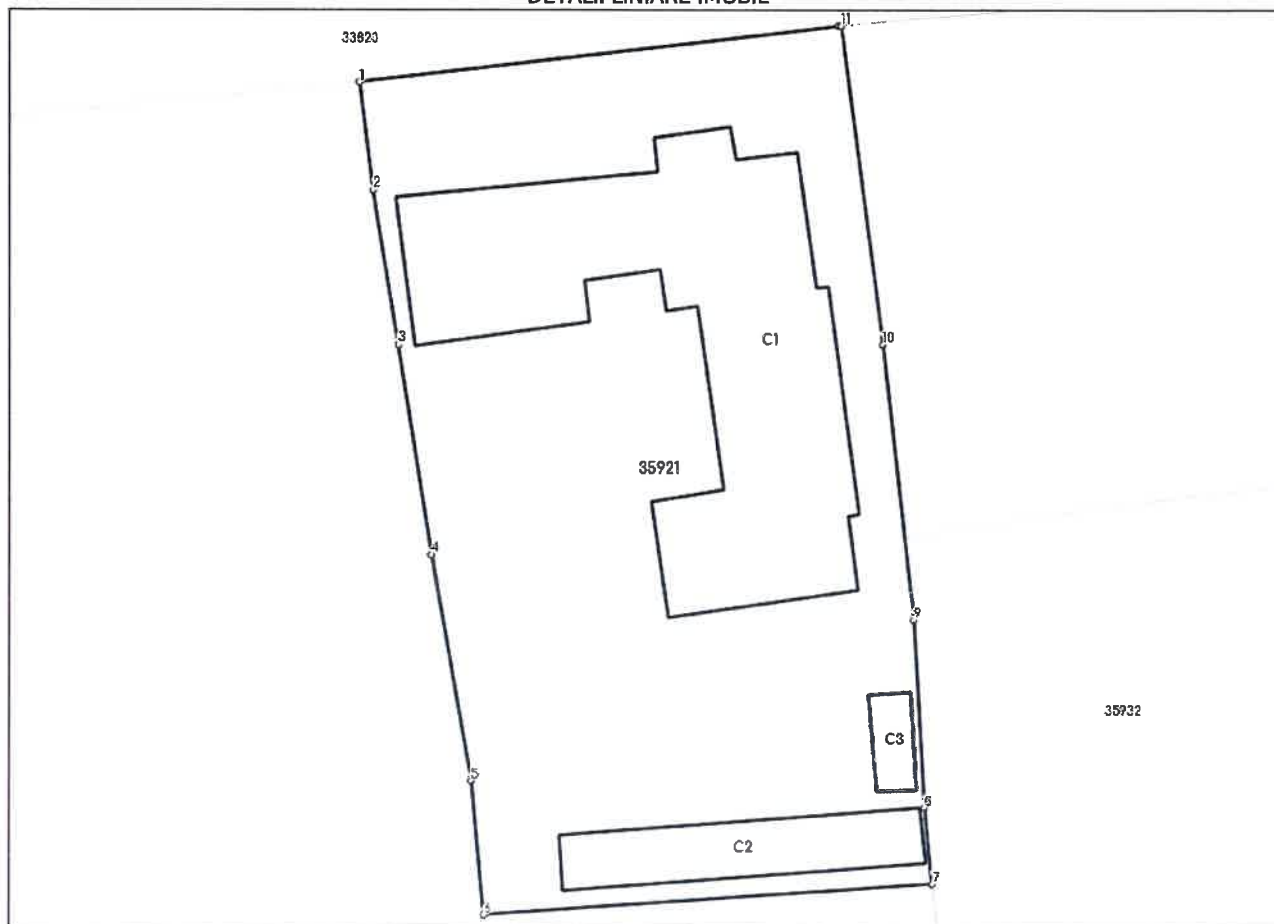
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35921	2.877	

* 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	2.877	-	-	390	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35921-C1	construcții administrative și social culturale	749	Cu acte	S. construită la sol:749 mp; S. construită desfasurată:749 mp; Scoala Primara Greoni, Camin Cultural "Ion Stoia Udrea", Gradinita Greoni, regim P, construită din caramida, BCA și piatra, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.2	35921-C2	construcții anexa	145	Cu acte	S. construită la sol:145 mp; S. construită desfasurată:145 mp; Anexa, regim P, construită din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.3	35921-C3	construcții anexa	29	Cu acte	S. construită la sol:29 mp; S. construită desfasurată:29 mp; Anexa, regim P, construită din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (^{mm} m)
1	2	9.138
2	3	13.219
3	4	17.947
4	5	19.405
5	6	11.453
6	7	38.227
7	8	6.524
8	9	15.927
9	10	23.405
10	11	27.038
11	12	0.261
12	1	40.887

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/12/2025, 11:47

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>

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip Scoala primara

situata in

**comuna Gradinari sat Greoni nr 337
Jud. Caras-Severin**

Client: Pimaria 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.

-Noiembrie 2025 -



SINTEZA EVALUARII

Client		Primaria Gradinari			
Data raportului		28.10.2025			
Data inspectiei		22.10.2025			
Evaluator		Potoceanu Claudiu- Evaluator Autorizat EPI,EBM Legitimatie 18096 – valabila pe anul 2025			
Tip proprietate		▪ scoala primara			
Adresa proprietății		▪ localitatea Greoni , nr 337 jud. Caras-Severin			
Amplasare / Cartier		▪ Periferic			
Anul dobandiri		▪ inainte de 1990 ▪			
Regim de înalțime		P CONFORM cf			
Utilități		▪ energie electrică, apa,			
Finisaje		▪ medii si degradate			
Suprafețe	Cladiri	▪ C1 (Scoala) Sc = 749 mp, C2 (Anexa) Sc = 145 mp , C3 (Anexa) Sc = 29 mp– conform documentatiei cadastrale puse la dispozitie (anexata in copie prezentului raport de evaluare)			
	Teren	▪ 2877 mp partial intravilan			
Proprietar		▪ SC OSMAN PROCENTER SRL			
Curs de schimb valutar		5.0860			
VALOAREA JUSTA DIN CARE :		964.300	LEI	198.600	EURO
CLADIRE C1		894.100	LEI	175.800	EURO
CLADIRE C2		64.100	LEI	12.600	EURO
CLADIRE C3		6.100	LEI	1.200	EURO
TEREN		Nu face obiectul acestui raport de evaluare			
Lichiditate		▪ Scazuta			
Dreptul de proprietate		▪ Considerat deplin			
Sarcini înregistrate		▪ Se presupune liber de sarcini			
		Potoceanu Claudiu – evaluator 			

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 **Constructii**, situata in Greoni nr 337, 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 27.11.2025, la:

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	189.600 LEI, echivalent 964.300 EUR,
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN COST
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: **1 EURO – 5.0860 LEI**, din data de 27.11.2025

Potoceanu Claudiu – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI	2
I Termenii de referinta ai evaluarii	3
Identificarea si competenta evaluatorului	3
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	4
Utilizarea desemnata.....	4
Identificarea proprietatii imobiliare subiect.....	4
Tipul valorii.....	4
Data evaluarii	4
Inspectia proprietatii	4
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	4
Natura si sursa informatiilor	4
Ipoteze si ipoteze speciale.....	5
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	5
Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	6
Abordarea in evaluare si rationamentul.....	6
Valorile obtinute.....	7
Data raportului de evaluare.....	7
II Prezentarea datelor.....	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.....	8
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	8
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului	9
Descrierea constructiilor	9
Date privind impozitele si taxele	10
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente	10
III. Analiza pietei imobiliare	11
IV. Evaluare	13
Cea mai buna utilizare	13
Abordarea prin piata.....	13
Abordare prin venit	14
Abordarea prin cost	16
V. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
Analiza rezultatelor	19
Concluzia asupra valorii.....	19

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin cost

ANEXA nr. 3: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 4: Fotografii

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Potoceanu Claudiu

Date de contact ale evaluatorului:

Orașul: Resita

str. Iosif Velceanu nr 1

jud. Caras-Severin

Telefon: 0733393333

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



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primaria Gradinari , **în calitate de client.**

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.

I.3 Utilizarea desemnata

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

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului constand din Cladiri pentru invatamant , situat in Greoni nr 337, **jud. Caras-**

I.5 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 Evaluare pentru raportarea financiara

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 28.10.2025.**

Data inspectiei: 26.11.2025.

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

I.8 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.

I.9 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, d-nul Dudas Florin.

Alte informații consultate:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2025
 - o Definitii SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Tipuri ale valorii ; SEV 103 – Abordarii in evaluare

- c) Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile; SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiara; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;
- d) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor; Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
 - IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justa (Standarde Internationale 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.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

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

I.10.1 Ipoteze

- 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 justa 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.

I.10.2 Ipoteze speciale

I.11 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, înafara cazului în care o astfel de distribuie 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. I.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. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client/destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

I.12 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 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordarii în evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiară
- SEV 400 – Verificarea Evaluării

I.13 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, analiza pieței, imagini ale proprietății.

Raportul se afla înscris la evaluator cu nr 3388/27.11.2025

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: Clădirii pentru învățământ, **imobil situat în comuna Gradinari sat Greoni nr 337 , jud. Caras-Severin.**

Proprietar: SC OSMAN PROCENTER SRL

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință

- Proprietar : Comuna Gredinari , intabulare, drept de proprietate, dobandit prin lege , cota actuala 1/1, , incheiere CF nr. 9044/29.07.2021 imobil inscris in CF 35921 Gradinari , nr. Top 35921, date conform extras de carte funciara nr. 39163/24.10.2025.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Zona de amplasare este una mediana a localitatii Greoni .

Zona este una mixta – rezidentiala (locuinte construite in anii '70)

Artere importante de circulație în apropiere: DN 57

- Calitatea rețelelor de transport: buna, asfaltate
- Caracterul edilitar al zonei: Rezidential, comercial

În zonă se află:

- blocuri de locuinte,
- Unități de învățământ)
- Instituții de cult
-

Utilități edilitare:

- Rețea rurala de energie electrică
- Rețea rurala de apă si canalizare
- Rețea de telefonie

Concluzie:

Zona periferica – rezidentiala si comerciala. Amplasare favorabila, cu acces direct din drumul public. Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare in limite normale si ambient civilizat.

Accesul se realizeaza din drum public, , Terenul are forma neregulata si o topografie plana.

Tip drum acces: asfaltat, cu o banda de circulatie pe sens

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică - da
- Rețea urbană de gaze - nu
- Rețea urbană de apă - da
- Rețea urbană de canalizare - da
- Rețea urbană de incalzire – nu
- Fosa septica – nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie – nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea constructiei:**Cladiri de tip CULTURAL INVATAMANT**

DENUMIRE	Suprafata construita	Suprafata. desfasurata	Regim de inaltime	Strucura	Inchideri	Acoperis	INSTALATII SANITARE	Finisaje	Incalzire	Stare
C1 SCOALA	749 mp	749 mp	P	ZIDARIE	ZIDARIE	tigla	Stare buna	medii	centrala	buna
C2 ANEXA	145 mp	145 mp	P	zidarie	zidarie	tigla	Nu exista	deteliora te	Nu exista	Necesita renovare
C3 ANEXA	29 mp	29 mp	P	ZIDARIE	ZIDARIE	Placi azbocimen t	Nu exista	fara	Nu exista	Deteliorat a nu se mai poate folosi

Data dobandirii inainte de 1990**Data PIF inainte de 1990**

Apreciez ca starea fizica generala este :

- Buna pentru C1 Scoala
- satisfacatoare pentru C2 Anexa
- Nesatisfacatoare pentru C3 Anexa

II.5 Date privind impozitele si taxele - Nu se cunoaste**II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente - Nu e cazul****III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica 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 necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata; 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 piață 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 piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

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

Zona analizată este una ultracentrală, de tip mixt – rezidențial, comercial și administrativ a mun. Resita.

Cu toate că începând cu anul 2017 piața specifică a cunoscut o revenire semnificativă comparativ cu anii anteriori, piața rămâne în continuare una caracterizată de o ofertă mai mare decât cererea: piața a cumpărătorului.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **de tip învatamant – cultura**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Având în vedere specificul proprietății, nu am avut informații privind tranzacții, preturi de ofertă sau chirii practicate în cazul unor construcții similare.

Din același motiv nu a fost posibilă o concluzie referitor la activitatea curentă din piața specifică, tendințe și evoluții viitoare.

Nu în ultimul rând, menționez faptul că având în vedere informațiile practic inexistente privind vânzări, oferte sau chirii practicate pe acest segment, singura abordare posibilă în evaluare a fost **abordarea prin cost**.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile 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.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

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.

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

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – a unui activ, evaluat pe o bază de sine statatoare poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață.
- b. Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. Utilizarea să fie fezabilă financiar având în vedere dacă o utilizare diferită care este posibilă fizic și permisă legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață mai mare decât profitul utilizat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună 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 este o construcție cu P+E+M, situată într-o zonă mediană a municipiului Resita

Datorită caracteristicilor tehnico-construcative, specificului și compartimentării clădirii, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea inițială (social-culturală) – **clădire birouri**; această utilizare întrunește cele trei condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordări în evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului.

În concluzie, valoarea justă a imobilului, rezultată în urma abordării prin cost, vezi **Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA JUSTA A PROPRIETATII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST PENTRU CLADIRI	964.300 LEI, echivalent 189.600 EUR
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

IV.2.3.2 Abordarea prin piața – Nu a fost folosita**IV.2.3.3 Abordarea prin venit – Nu a fost folosita .****V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în comuna Gradinari sat Greoni nr 337 , jud Caras-Severin , descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

**Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin cost =
964.300 LEI echivalent a 189.600 euro**

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.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specific sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

In vederea estimarii valorii de piata a proprietatii subiect am aplicat **metoda comparatiei directe**.

Premiza majora a metodei comparatiilor directe este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate transmise, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli imediate dupa cumparare, conditii de piata, localizarea, caracteristici fizice, caracteristici economice, zonarea si cea mai buna utilizare.

Valoarea rezultata, precum si ajustarile efectuate, sunt prezentate in fisa de evaluare anexata.

NU A FOST FOLOSITA

ABORDAREA PRIN COST:

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

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 – NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a imobilului la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei imobilului;**
- **scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului**

Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a spațiului comercial din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii pensiunii urmărește stabilirea *costului de reconstrucție* sau a *costului de înlocuire*.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate– deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Determinarea valorii de înlocuire

Valoarea construcției determinată prin această metodă este prezentată în fișa de calcul anexată

Estimarea deprecierei construcției

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

-uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

-neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

-depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul de față a fost determinată deprecierea datorată **uzurii fizice (pentru structura veche pastrată)**,

Pentru exprimarea cât mai corectă a coeficientului de uzură fizică real estimat s-a procedat la "descompunerea" clădirii în categorii de lucrări unde sunt înglobate materiale cu viața lungă și categorii de lucrări unde sunt materiale cu viața scurtă. Pentru determinarea coeficientului de uzură clădirile au fost "descompuse" în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență	- durata de viața lungă
Finisaje	- durata de viața lungă combinată cu durata scurtă
Instalații	- durata de viața scurtă

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda costului de înlocuire este de:

CLADIRE C1 SCOALA	894.100	LEI	175.800	EURO
CLADIRE C2 ANEXA	64.100	LEI	12.600	EURO
CLADIRE C3 ANEXA	6.100	LEI	1.200	EURO
TOTAL	964.300	LEI	189.600	EURO

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Capitalizarea directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt insuficiente, nu au facut posibila o astfel de abordare.

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii **abordarii prin piata pentru determinarea valori de piata**

Datele si informatiile utilizate in cadrul abordarii sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, **valoarea de justa** a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 27.11.2025, in suma de (rotund):

CLADIRE C1 SCOALA	894.100	LEI	175.800	EURO
CLADIRE C2 ANEXA	64.100	LEI	12.600	EURO
CLADIRE C3 ANEXA	6.100	LEI	1.200	EURO
TOTAL	964.300	LEI	189.600	EURO

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

la cursul valutar **5.0860 LEI/EUR**, valabil pentru data de referinta a evaluării – **27.11.2025**.

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



Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"					
Denumire obiectiv:	SCOALA		An construire	INAINTE DE 1990	
Adresa obiectiv:	GREONI		Subgrupa cladire		
Localitate:	Judet / Sector:	Caras-Severin	Structura	ZIDARIE	
Data evaluării:	26.11.2025		Mediu de folo	normal	
Suprafata construita	Sc (mp) =	749.0	Grad seismic	VII	
Suprafata utila	Su (mp) =	535.0	Regim inaltime	P	
Suprafata desfasurata construi	Sdc (mp) =	749.0	Inaltime interio	3.00	

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Suprastructura / Structura							
1	7CLBTIPB	749.0	1,892.5	1,417,482.5	1.000	1.000	1,417,482.5
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							1,417,482.5
Finisaj interior si exterior							
1	FICLBTIPB	749.0	1,862.4	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							
Instalatii electrice							
1	IECLBTIPB	749.0	539.9	404,385.1	1.000	1.000	404,385.1
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							404,385.1
Instalatii sanitare							
1	ISCLBTIPB	749.0	219.0	164,031.0	1.000	1.000	164,031.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							164,031.0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu)							
Instalatii de incalzire cu / fara ventilatie							
1	IVCLBTIPB	749.0	359.2	269,040.8	1.000	1.000	269,040.8
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							269,040.8
Învelitori							
2	INTIG	749.0	593.3	444,381.7	1.000	1.000	444,381.7
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							965,461.0
Terasa							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							3,220,400.4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							4,299.6
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							3,220,400.4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							4,299.6

ESTIMAREA VALORII DE PIATA											
1	Sursa de estimare a	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval									
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT								845	EUR/mp	
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)								633,189	EUR	
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau VECHEIME CONSTRUCTIE [ani] 68	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			
				50%	60%		50%		40%		
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. TIP proprietate Rezidential, comercial, Valoare ramasa dupa estimarea deprecierii	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu 297,599	
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura		
		40%	20.0%	35%	21.0%	0%	0.0%	15%	6.0%		
6	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierii	Vr=CIB x (100-Gu)/100 Vr1= 335,590 EUR									
7	Corectia la valorii proprietatii din cauza	Deprecier e Valoare , ramasa: 0 0% 335,590 EUR									
8	Estimarea deprecierii externe (economica):	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								5.00	EUR/mp
		Chiria obtenabila proprietatea subiect								3.00	EUR/mp
		Pierdere de chirie								2.00	EUR/mp
		Pierdere anuala bruta								24	EUR
		Gradul de neocupare al pietei								20%	
		Pierdere anuala neta								19	EUR
		Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate								9.0%	
		Deprecierea externa (economica)								213	EUR
e economic								139,787	25%		
9	Cost de inlocuire net:								175,804	EUR	
10	Valoare de plata teren:									EUR	
10	Valoare de plata = CIN	Vp= 175,800 EUR		894,100 RON							

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"					
Denumire obiectiv:	ANEXA C2		An construire	INAINTE DE 1990	
Adresă obiectiv:	GREONI		Subgrupa cladire		
Localitate: Judet / Sector:	Caras-Severin		Structura	ZIDARIE	
Data evaluării:	26.11.2025		Mediu de folo	normal	
Suprafata construită	Sc (mp) = 145.0		Grad seismic	VII	
Suprafata utila	Su (mp) = 103.6		Regim inaltime	P	
Suprafata desfaşurat constru	Sdc (mp) = 145.0		Inaltime inter	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
					1.000	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	7CLBTIPB	145.0	1,892.5	274,412.5	1.000	1.000	274,412.5
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							274,412.5
Finisaj interior și exterior							
1	FICLBTIPB	145.0	1,862.4	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	IECLBTIPB	145.0	539.9	78,285.5	1.000	1.000	78,285.5
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							78,285.5
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	145.0	NU EXISTA	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 de ansamblu)		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	IVCLBTIPB	145.0	NU EXISTA	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							
2	INTVIG	145.0	593.3	86,028.5	1.000	1.000	86,028.5
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							186,905.0
Terasă							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							539,603.0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							3,721.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							539,603.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							3,721.4

ESTIMAREA VALORII DE PIATA										
1	Sursa de estimare a	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval								
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT								732	EUR/mp
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)								106,096	EUR
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau VECHEIME 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	80%	80%	90%	90%				
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. TIP proprietate	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu 77,980
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
		Rezidential, comercial	40%	32.0%	35%	28.0%	0%	0.0%	15%	
6	Valoare ramasa dupa estimarea corectiilor	Vr=CIB x (100-Gu)/100 Vr1= 28,115 EUR								
7	Deprecieri valorii proprietatii din cauza	Deprecier e Valoare ramasa: 0 0% 28,115 EUR								
8	Estimarea depreciarii externe (economice):	Deprecierea externa reprezina cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii dimnuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditiil locale ale pietei etc.								
		Chiria medie a pietei pentru proprietati similare 3.00 EUR/mp								
		Chiria obtenabila proprietatea subiect 2.00 EUR/mp								
		Pierdere de chirie 1.00 EUR/mp								
		Pierdere anuala bruta 12 EUR								
		Gradul de neocupare al pietei 20%								
		Pierdere anuala neta 10 EUR								
		Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate 9.0%								
Deprecierea externa (economica) 107 EUR										
e economic 15,467 15%										
9	Cost de inlocuire net:	12,649 EUR								
10	Valoarea de piata teren:	EUR								
10	Valoarea de plata = CIN	Vp= 12,600 EUR 64,100 RON								

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:		ANEXA C3	An construire	INAINTE DE 1990	
Adresă obiectiv:		GREOINI	Subgrupa cladire		
Localitate:	Judet / Sector:	Caras-Severin	#VALUE!	Structura	ZIDARIE
Data evaluării:		24.10.2025	Mediu de folo	normal	
Suprafața construită		Sc (mp) = 29.0	Grad seismic	VI	
Suprafața utila		Su (mp) = 20.7	Regim înaltim	P	
Suprafața desfășurat construi		Sdc (mp) = 29.0	Înaltim inter	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
					1.000	1.000	
Infrastructură							
1	FCBS	29.0	633.0	18,357.0	1.000	1.000	18,357.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							18,357.0
Suprastructură / Structură							
1	ZIDCAR24PF	29.0	1,809.8	52,484.2	1.000	1.000	52,484.2
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							52,484.2
Finisaj interior și exterior							
1	FINSCLISP1	29.0	NU EXISTA	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	EL3CLDP1	29.0	130.0	3,770.0	1.000	1.000	3,770.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							3,770.0
Instalații sanitare							
1		29.0	NU EXISTA	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 de ansamblu							
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1		29.0	NU EXISTA	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
Înveliitori							
1	INVAZBO	29.0	133.7	3,877.3	1.000	1.000	3,877.3
2					1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							3,877.3
Terasă							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							78,488.5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							2,706.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							78,488.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2,706.5

ESTIMAREA VALORII DE PIATA										
1	Sursa de estimare a	Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval								
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT								532	EUR/mp
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)								15,432	EUR
4	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau 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	90%		95%		0%		0%	
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. TIP proprietate Rezidential, comercial	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu 14,198
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
		60%	54.0%	40%	38.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	
6	Valoare ramasa dupa estimarea depreciarii	Vr=CIB x (100-Gu)/100 Vr1= 1,235 EUR								
7	Corectarea valorii proprietatii din cauza	Deprecier e Valoare ramasa: 0 0%								
9	Cost de inlocuire net:	 1,235 EUR								
10	Valoare de piata teren:	 EUR								
10	Valoare de piata = CIN	Vp= 1,200 EUR 6,100 RON								

POZE







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35921 Grădinari

Nr. cerere	39163
Ziua	24
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100196783953	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35921	2.877	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35921-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:749 mp; S. construita desfasurata:749 mp; Scoala Primara Greoni, Camin Cultural "Ion Stoia Udrea", Gradinita Greoni, regim P, construita din caramida, BCA si piatra, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.2	35921-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Anexa, regim P, construita din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.3	35921-C3	Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni, Nr. 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Anexa, regim P, construita din caramida, acoperis din tigla. Nu detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9044 / 29/07/2021		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 676, din 29/06/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4003, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI;		
B1	Se înființează Cartea Funciară nr.35921 UAT GRADINARI pentru imobilul teren și construcții nr. cad. 35921, în sensul că imobilul teren nr. top 390 înscris în CFE 33841 UAT Grădinari (provenit din CF hartie 2142 Greoni) se transnotează în acest CF și care se identifică cu poziția 10, Anexa 43 din HG 532/2002 și poziția 37, Anexa 23 din HG 676/2011 - din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Grădinari și a Documentației Cadastrale avizată în data de 02.08.2021 de OCPI C-S.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 4066, din 23/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI GRADINARI;		
B3	În condițiile art.37 alin 2 din Legea 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare, se înscriu în cartea funciară construcțiile C2, C3 - anexe.	A1.2, A1.3
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 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	

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

Extrase pentru informare online la adresa api.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

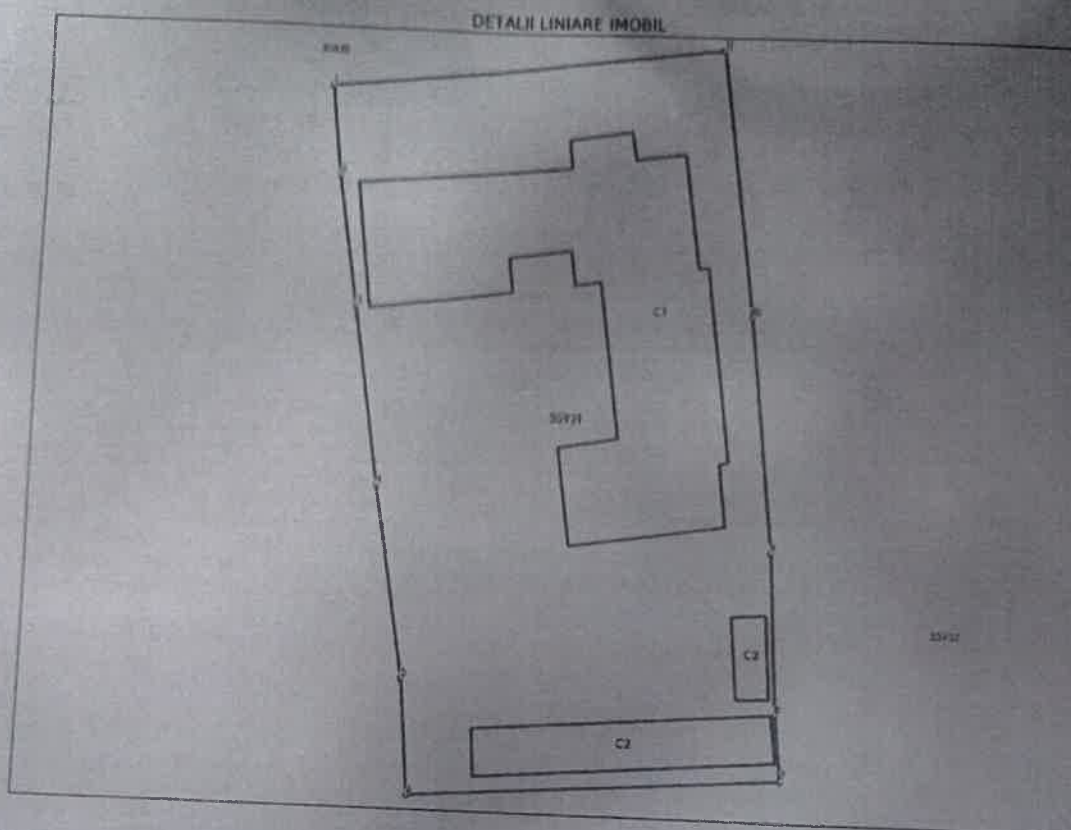
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 35921 Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinari
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
35921	2.877	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.877	-	-	390	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35921-C1	construcții administrative și social culturale	749	Cu acte	S. construită la sol: 749 mp; S. construită desfasurată: 749 mp; Școala Primară Greoni, Camin Cultural "Ion Stoia Udrea", Grădinița Greoni, regim P, construită din cărămidă, BCA și piatră, acoperis din țiglă. Nu detine certificat de performanță energetică
A1.2	35921-C2	construcții anexa	145	Cu acte	S. construită la sol: 145 mp; S. construită desfasurată: 145 mp; Anexa, regim P, construită din cărămidă, acoperis din țiglă. Nu detine certificat de performanță energetică
A1.3	35921-C3	construcții anexa	29	Cu acte	S. construită la sol: 29 mp; S. construită desfasurată: 29 mp; Anexa, regim P, construită din cărămidă, acoperis din țiglă. Nu detine certificat de performanță energetică

Carte Funciară Nr. 35921 Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.138
2	3	13.219
3	4	17.947
4	5	19.405
5	6	11.453
6	7	38.227
7	8	6.524
8	9	15.927
9	10	23.405
10	11	27.038
11	12	0.261
12	1	40.887

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/10/2025, 14:41

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

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular veniunda 1.1