ROMÂNIA
JUDEŢUL CARAŞ – 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 iniţiativa 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 activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, agricultură, gospodărie comunală, protecţia mediului şi turism;

- Avizul Comisiei pentru administraţie publică, juridică şi de disciplină, apărarea ordinii şi liniştii publice, a drepturilor cetăţeneşti;

- Avizul Comisiei pentru învăţământ, sănătate şi familie, ştiinţă, culte şi sport;

- Nr. crt. 11 din Anexa nr. 43 la Hotărârea Guvernului nr. 532/2002 privind atestarea domeniului public al judeţului Caraş-Severin, precum şi al municipiilor, oraşelor şi comunelor din judeţul Caraş-Severin, cu modificările şi 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 şi art. 2 din Ordonanţa Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcţiune, casare şi valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, aprobată prin Legea nr.246/2001;

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

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) şi lit. d), alin. (6) lit. c), alin.7 lit. k), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 354, art. 355 şi art. 361 alin. (2), (3) şi (4) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi 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 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 si 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
Ioan GOJE

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 imobillului	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 MERȘA

AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel Vasile CRAIA

Primăria Grădinari
INTRARE Nr. 697
IEȘIRE
Ziua 02 luna 06 anul 2026

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 cladire anexa

situata in
Comuna Gradinari
Jud. Caras-Severin

Utilizator desemnat : Primaria Gradinari

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

- 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 Legitimație 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 înalțime	Parter			
Utilități	▪ aferente zonei			
Finisaje	▪ MEDII			
Proprietar	▪ Primaria Gradinari			
Curs de schimb valutar	5.2489			
VALOAREA JUSTA	18.900	**LEI**	3.600	**EUR**
Lichiditate	▪ Scazuta			
Dreptul de proprietate	▪ Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	▪ Se presupune liber de sarcini			
Alte Clarificari	NU am apelat la specialist sau furnizor de servicii. Factorii ESG: Am respectat factorii de mediu și nu am poluat mediu. Nu am angajati. Actionez ca o persoană juridică integră și respect toate standardele și legislatia în vigoare. În procesul de verificare a evaluării și valorii, parcurg întreaga lucrare și mă asigur că am aplicat corect abordările în evaluare și verific corectititudinea calculelor/formulelor matematice			
	SC CLAMINA SRL **Evaluator** **Potoceanu Claudiu**			

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:

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	**18.900 LEI,** echivalent 3.600 EUR,
A FOST DETERMINATĂ PRIN	**COST PENTRU CLADIRI**
VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA NU CONŢINE T.V.A.	

*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 şi competenţa evaluatorului

SC CLAMINA SRL
Nr. autorizaţie 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 cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
2. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa 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-şi asumă răspunderea decât faţă de client.

Scopul evaluării

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

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului constand din cladirii 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 ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi 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 inspecţiei: 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 informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de către reprezentantul proprietarului imobilului, Primaria comunei Gradinari

Alte informaţii consultate:

a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2025
   - Definitii SEV;
   - : SEV 100 – Cadru General;
   - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
   - SEV 102 – Tipuri ale valorii;
   - SEV 103 – Abordarii in evaluare
   - SEV 104 – Informatii si date de intrare
   - SEV 105 – Modele de evaluare
   - SEV 106 – Documente si raportare

   - Standarde pentru active :
   - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
   - SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiara;
   - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

   - Standarde pentru utilizari specifice

   - SEV 400 - Verificarea evaluarii;

c) 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 îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client/proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Ipoteze. Ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, înafara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea;
  Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, înafara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu beneficiarul lucrarii, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea

proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea justa estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor.
  Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, înafara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, înafara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Din motive obiective si la solicitarea expresa a clientului, inspectia proprietatii s-a facut doar din exterior.
- Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client/destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

Declararea conformității cu SEV

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

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

Descrierea raportului

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

PREZENTAREA DATELOR

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

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

Proprietar: Comuna Gradinari

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosințError! Bookmark not defined.a conform extrase CF anexate

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

ANCPI

Nr. cerere	23037
Ziua	25
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 37765 Grădinari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
61	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. Gradinari, 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. Gradinari, Nr. 108	S. construita la sol:752 mp; Casa Culturala Gradinari, str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980, regerd electric

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2503 / 07/02/2025		
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;	A1
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	A1, A1.1, A1.2
	1) COMUNA GRADINARI, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: posibil transcrise din CF 33985/Grădinari, inscrise prin incheierea nr. 17303 din 04/11/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele 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 circulaţie DN 56
Calitatea reţelelor de transport: buna, asfaltate
Caracterul edilitar al zonei: Rezidential, comercial
În zonă se află:

- Case unifamiliare ,
- Unităţi de învăţământ)
- Instituţii de cult

➢

Descrierea Terenurilor

Utilităţi 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.

Utilităţi: 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 cotatiile curente - Nu exista

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si cumparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;

- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietății.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietății.

DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI

- Definirea pieţei : Piaţa cladirilor administrative
- Arealul analizat : loc. Gradinari si mediul rural din jud. Caras-Severin.

NATURA ZONEI

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

OFERTA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : scazuta
- Evoluţie : stagnare

CEREREA DE IMOBILE SIMILARE

- Stare : Medie
- Evoluţie : stagnare

ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)

- piaţă a vanzatorului - începând cu anul 2015

CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII

▪ piaţă 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_lnkTitle ▪ anexa nr. 1 cuprinde extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii 13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din d

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai buna utilizare – a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietăţii imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente sau conversia la o altă utilizare, demolarea parţială sau totală, ori o combinaţie a acestor alternative.
Proprietatea evaluată cladiri administrative si teren intravilan , situat in intravilanul comunei Gradinari
Datorita , specificului proprietatii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea initiala cladiri administrative si teren intravilan; această utilizare întruneşte cele trei condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării

ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL
Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia imobilului – de exterior;

- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

EVALUAREA IMOBILULUI

Date privind modul de realizare a evaluării

ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
In conditiile date si prezentate mai sus, a fost singura posibila

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

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

Metoda dă, de regulă, indicaţii foarte bune, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar).

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.

Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi : condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricţii administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

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

Sursele de informaţii sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicaţiile periodice cu subiect imobiliar şi discuţiile cu părţile în tranzacţie. Informaţiile din surse terţe trebuie analizate cu atenţie pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părţi implicate în tranzacţiile imobiliare şi nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piaţă, odată adunate şi analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obişnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferenţă importantă între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preţurile totale sau unitare ale proprietăţilor comparabile că să reflecte aceste diferenţe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt:

- cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;
- verificarea veridicităţii datelor;
- alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparaţie pentru ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (corecţii);
- analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preţ de vânzare ar trebui exprimat funcţie de nişte criterii de comparaţie adecvate, adică nişte componente ale proprietăţii imobiliare definite în scopul comparaţiei. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietăţii.

Aplicarea mai multor criterii de comparaţie pot duce la rezultate diferite şi evaluatorul trebuie să analizeze şi să explice diferenţele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparaţie pentru situaţia dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obţine date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

NU A FOST APLICATA

Abordarea prin cost

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

Prin aplicarea abordării prin costuri se estimează costul de a construi o reproducere a proprietăţii de evaluat din care se scade deprecierea construcţiei 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 reconstrucţie sau de înlocuire a cladiri la data evaluării;
- estimarea deprecierii cladiri;
- scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucţie sau înlocuire pentru a obţine costul net;
- adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .

VALOAREA JUSTA A CLADIRII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	**3.600 EURO** echivalent 18.900 LEI
VALOAREA ESTIMATA NU CONŢINE T.V.A.	

Abordarea prin venit –

Valoarea de rentabilitate a proprietăţii imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizarii, considerând proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare în întregul ei , presupunând că aceasta este în perfectă stare şi realizează venituri .

Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţează valoarea proprietăţii.

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

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacităţile beneficiare ale unei proprietăţi imobiliare (măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile 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 obţinerea unor câştiguri care să depăşească investiţia iniţială, obţinând în final un profit

piata chiriilor pentru astfel de proprietati este inexistenta.

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:

Specificaţie	Abordarea prin cost pentru cladiri	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparaţia vânzărilor	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	**3.600**	**NU**	**NU**	**3.600**
Estimare valoare lei	**18.900**	**NU**	**NU**	**18.900**

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* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

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

Aceasta a fost valoarea rezultata in urma abordarii prin cost pentru cladirii

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	**18.900 LEI,** echivalent 3.600 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	**ABORDAREA PRIN PIATA SI COST**
VALOAREA JUSTA ESTIMATA NU CONŢINE T.V.A.	

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

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



ANEXA 2.3.2.

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - a
2. Indici de actualizare aug.2025-aug.2026 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

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

Denumire obiectiv:		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		
Suprafaţa construită		Sc (mp) =	129.0	Grad seismic loc.	VI		
Suprafaţa utila		Su (mp) =	92.1	Regim inaltime	P		
Suprafaţa desfaşurat construită		**Sdc (mp) =**	**129.0**	Inaltime interioara (m)	3.00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost totai (lei)
		A	B	C=AxB	D 1.000	E 1.000	F=CxDxE
Infrastructură							
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**
Suprastructură / Structură							
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**
Finisaj interior şi exterior							
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**
Finisaj interior							
Instalaţii electrice							
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**
Instalaţii sanitare							
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. bucăţi	(lei/ansamblu)				
Instalaţii de încălzire cu / fără ventilaţie							
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)**	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
	TIP proprietate	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 x (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 reprezinata 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 CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița

ANCPI

Nr. cerere	23637
Ziua	26
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37765 Grădinari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
43	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. Gradinari, 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. Gradinari Nr. 108	S. construita la sol:732 mp; Casa Culturala Gradinari, str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980, racord electric

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2503 / 07/02/2025		
Act Administrativ nr. 23, din 30/01/2025 emis de Consiliul Local Al Comunei Grădinari;		
B1	Se înființează cartea funciara 37765 a imobilului cu numarul cadastral 37765 / UAT Grădinari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 33985 inscris in cartea funciara 33985;	A1
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	A1, A1.1, A1.2
	1) COMUNA GRADINARI, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pentru tranzactie din CF 33985/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 17903 din 04/11/2016	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 37765 Comuna/Oraş/Municipiu: Grădinari

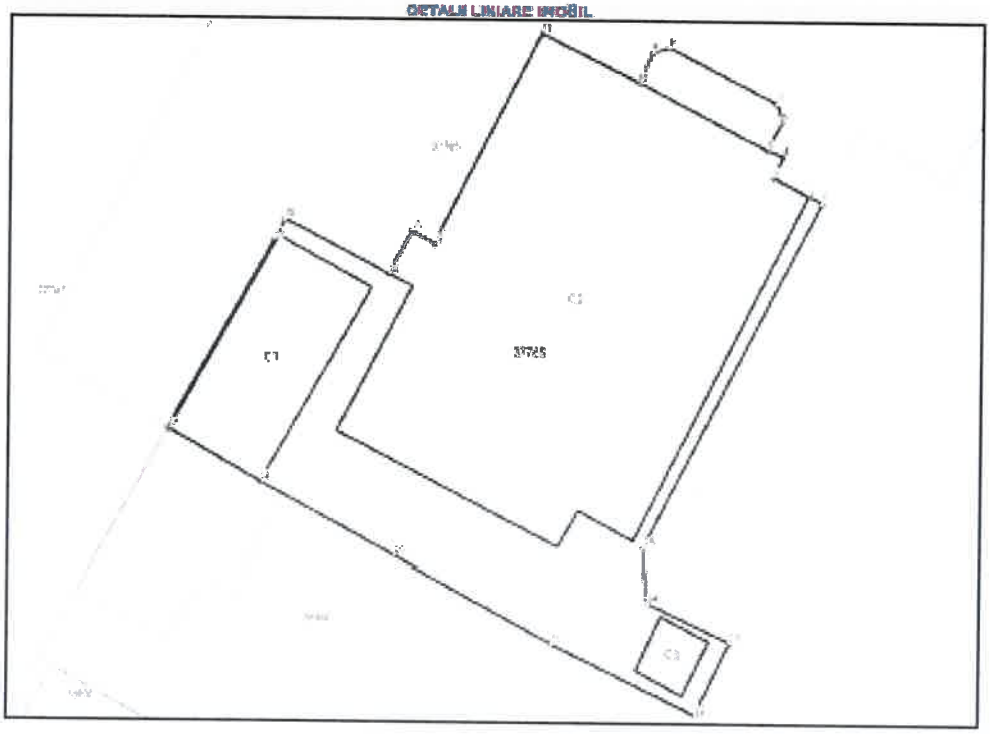
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37765	1.236	Teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.236	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	37765-C1	constructii de locuinte	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp: Casa nec. 109 construita din caramida arsa in anul 1980
A1.2	37765-C2	constructii administrative si social culturale	752	Cu acte	S. construita la sol:752 mp: Casa Culturala Gradinari str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980. racord electric
A1.3	37765-C3	constructii anexa	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp: Grup sanitar construit din caramida arsa in anul 1980

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

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

Extrase pentru informare on-line la adresa oncp.ancpi.ro

Formular versiunea 5.2

Carte Funciară Nr. 37765 Comuna/Oraș/Municipiu: Grădinari

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	1.136
3	4	1.723
5	6	2.405
7	8	9.11
9	10	2.415
11	12	17.423
13	14	3.59
15	16	1.597
17	18	0.174
19	20	11.261
21	22	11.883
23	24	6.768
25	1	28.624

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (=(m))
2	3	2.938
4	5	1.271
6	7	1.328
8	9	1.283
10	11	7.999
12	13	1.917
14	15	8.624
16	17	16.045
18	19	7.85
20	21	13.298
22	23	5.934
24	25	4.0

(=) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt returnate la 3 milimetru.
(==) Distanțe dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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,
26/05/2026, 14:38

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

POZE








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

Nr. cerere	24197
Ziua	02
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100211899083

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37765 Grădinari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37765	1.236	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit

Construcţii

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2503 / 07/02/2025		
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;	A1
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	A1, A1.1, A1.2
	1) **COMUNA GRADINARI**, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33985/Grădinari, inscrisa prin incheierea nr. 17503 din 04/11/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

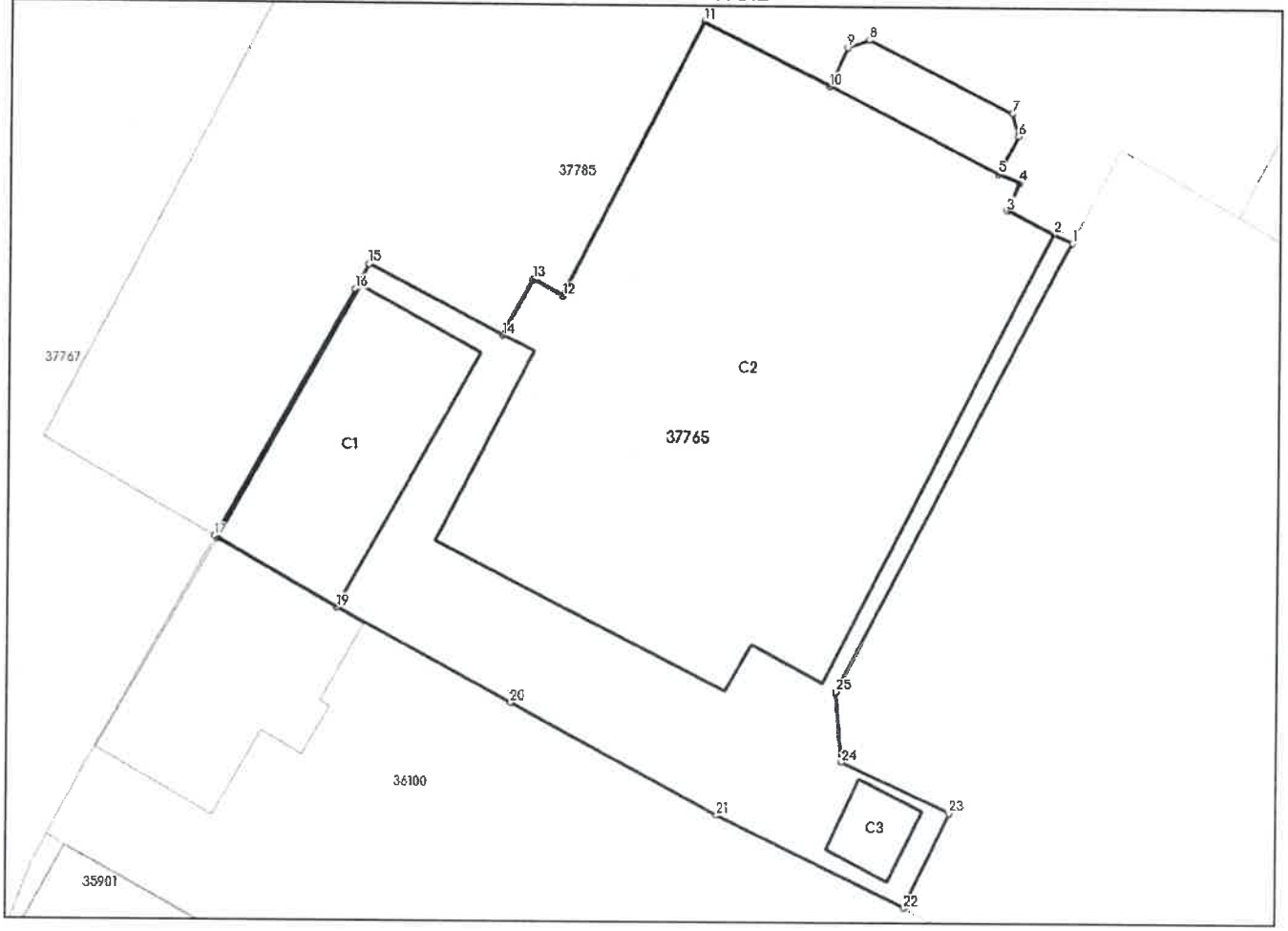
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37765	1.236	Teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.236	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	37765-C1	constructii de locuinte	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp; Casa ncc. 109 construita din caramida arsa in anul 1980
A1.2	37765-C2	constructii administrative si social culturale	752	Cu acte	S. construita la sol:752 mp; Casa Culturala Gradinari, str. Principala nr. 108 construita din caramida arsa in anul 1980, racord electric
A1.3	37765-C3	constructii anexa	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp; Grup sanitar construit din caramida arsa in anul 1980

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.136
3	4	1.723
5	6	2.405
7	8	9.11
9	10	2.415
11	12	17.423
13	14	3.59
15	16	1.597
17	18	0.174
19	20	11.261
21	22	11.883
23	24	6.768
25	1	28.624

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.938
4	5	1.271
6	7	1.328
8	9	1.283
10	11	7.999
12	13	1.917
14	15	8.624
16	17	16.045
18	19	7.85
20	21	13.298
22	23	5.934
24	25	4.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 şi ora generării,
02/06/2026, 14:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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, 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. 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
JUDEŢUL CARAŞ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
SECRETAR GENERAL

NR. 660/03.06.2026

DE ACORD
PRIMAR
Ioan GOJE

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 şi alin. 2 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare precum şi prevederile art. 136 alin. 8 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ reprezentând instrumental de motivare şi 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 şi identificarea de imobile (terenuri) libere de orice sarcini sau ocupate parţial de sarcini, imobile care se propun a fi demolate, trecute în domeniul privat al comunei Grădinari.

Necesitatea trecerii acestui imobil ca aparţinând domeniului privat de interes local se regăseşte atunci când se procedează la demolarea imobilelor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru obţinerea documentaţiilor necesare intabulării, demolării sau modificării apartenenţei 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 doreşte demolarea acestui corp în vederea valorificării terenului pentru edificarea, pe acesta, a unor construcţii noi.

3. LEGALITATEA

Proiectul de hotărâre supus spre aprobare este susţinut 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 şi completările ulterioare, conform căruia:

„(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unităţi administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti ori a consiliului local al comunei, al oraşului 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 atribuţii:

c) atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului;

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

„Art. 24 (3) Dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moştenitor, încheierile de la un notar public în funcţie în România, a hotărârii judecătoreşti rămase definitive şi irevocabilă sau pe baza unui act emis de autorităţile 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 şi 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 condiţiilor 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 şi 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