

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



**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

**Analizând:**

- Proiectul de hotărâre nr. 39 din 20.03.2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. – proiect elaborat la inițiativa Primarului Comunei Grădinari – domnul Ioan GOJE;

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 351 din 20.03.2026 al proiectului de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

**Având în vedere:**

- Raportul de specialitate nr. 352 din 20.03.2026 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

- Cererea înregistrată la Primăria Comunei Grădinari cu nr. 62 din 21.01.2026, venită din partea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., care solicită efectuarea unui schimb de teren fără sultă între parcela de teren identificată cu nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari, domeniul privat al comunei Grădinari, în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

- Rapoartele de evaluare, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. în vederea realizării schimbului:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

Analizând rapoartele de evaluare, întocmite în vederea perfectării schimbului, se constată o diferență de valoare între parcelele de teren propuse pentru schimb de S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. și parcela de teren aparținând UAT Grădinari, în valoare de 18.476 lei.

Prin adresa înregistrată la Primăria comunei Grădinari cu nr. 177 din 04.02.2026 S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., reprezentată prin Wiesehoff Marcel – Administrator, aduce la cunoștință faptul că solicitarea pentru realizarea schimbului formulată prin adresa cu nr. 04 din 16.01.2026, rămâne fermă, fără plata unei sulte reprezentând diferență de valoare, invocând de asemenea și motivul care a stat la baza solicitării acestui schimb:

Terenul proprietate UAT Grădinari se află în vecinătatea unor imobile proprietate S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. iar după unirea parcelelor acestea vor face obiectul unor proiecte fotovoltaice.

- 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:

- art. 553, ale art. 863, ale art.1763, ale art.1764 Cod Civil, ale art.1765 Cod Civil

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1), alin (2) lit. c) și d), alin. (7) lit. q), alin. (14), art. 196 alin. (1), lit. a), ale art. 354 lit. a) și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al comunei Grădinari întrunit în ședință ordinară

### **HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, după cum urmează:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

**Art. 2** - Se aprobă schimbul de terenuri fără sultă între Comuna Grădinari și S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., după cum urmează:

a) se trece din proprietatea privată a Comunei Grădinari în proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., a suprafeței de 11.535,00 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 33955 înscrisă în C.F. nr. 33955 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, evaluat la suma de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

b) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 8700 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 30437 înscrisă în C.F. nr. 30437 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la suma de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre;

c) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 1400 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 35938 înscrisă în C.F. nr. 35938 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la suma de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre;

d) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 5900 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 34894 înscrisă în C.F. nr. 34894 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la suma de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre.

**Art. 3** – Se aprobă ca, costul rapoartelor de evaluare și cheltuielile cu onorariile și taxele pentru perfectarea actului notarial, aferent contractului de schimb, vor fi suportate de S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L..

**Art. 4.** – Primarul Comunei Grădinari vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5.** – Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța competentă în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea procedurii prealabile.

**Art. 6.** – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afișare și pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare și se comunică în baza prevederilor art. 197 alin. (1) și (2) și art. 198 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Primarului Comunei Grădinari;
- Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
- Notariat;
- Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Aparatului de Lucru al Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Registrul Agricol din cadrul Aparatului de Lucru al Primarului comunei Grădinari
- S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. care o va înainta oricărei persoane interesate.

**GRĂDINARI**

**NR. 39**

**DATA 30.03.2026**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**


**Marcel MERSA**



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

Hotărâre adoptată de Consiliul Local al comunei Grădinari în ședința ordinară din data de 30 martie 2026, sistem de vot liber, cu un număr de 11 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”.

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 39/2026<sup>1</sup>**

| Nr. crt. | Operațiuni efectuate   | Data ZZ/LL/AN | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura                             |
|----------|--|---------------|---|
| 0        | 1  | 2             | 3   |
| 1.       | Adoptarea hotărârii nr. 39/2026 <sup>1</sup> ) s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată <sup>2</sup> | 30/03/2026    |  |
| 2.       | Comunicarea către primar <sup>2</sup> )  | 30/03/2026    |   |
| 3.       | Comunicarea către prefectul județului <sup>3</sup> )   | 30/03/2026    |   |
| 4.       | Aducerea la cunoștință publică <sup>4</sup> )+ <sup>5</sup> )  | 30/03/2026    |   |
| 5.       | Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4</sup> )+ <sup>5</sup> )  | .../.../..... |   |
| 6.       | Hotărârea devine obligatorie <sup>6</sup> ) sau produce efecte juridice <sup>7</sup> ), după caz   | 30/03/2026    |   |

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

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

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

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



*Număr de înregistrare 351/20.03.2026*

**REFERAT DE APROBARE**

al proiectului de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

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 reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L..

Prin Cererea înregistrată la Primăria Comunei Grădinari cu nr. 62 din 21.01.2026, venită din partea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., se solicită efectuarea unui schimb de teren între parcela de teren identificată cu nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp proprietatea u.a.t. Comuna Grădinari – domeniul privat și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

În vederea realizării schimbului au fost întocmite rapoarte de evaluare, de către evaluatorul autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

Terenul proprietate UAT Grădinari se află în vecinătatea unor imobile proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. iar după unirea parcelelor acestea vor face obiectul unor proiecte fotovoltaice.

Având în vedere cele expuse mai sus, vin în fața Consiliului Local al comunei Grădinari cu rugămintea adoptării proiectului de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin,

identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., în forma în care a fost redactat.

**INIȚIATOR,  
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI  
Ioan GOJE**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN  
COMUNA GRĂDINARI  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1

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



AVIZUL

Nr. 30 din 30 martie 2026

pentru P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 351 din 20 martie 2026 al proiectului de hotărâre P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

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

**Art. 1. – Se avizează favorabil** proiectul de hotărâre al consiliului local P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., **fără amendamente**.

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

PRESEDINTE,  
Ion-Dan DRĂGHINA



SECRETAR,  
Ionuț-Marius BUTAN

*Butan*

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

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



AVIZUL

Nr. 30 din 30 martie 2026

pentru P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 351 din 20 martie 2026 al proiectului de hotărâre P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

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

**Art. 1.** – Se **avizează favorabil** proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., **fără amendamente**.

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

PREȘEDINTELE COMISIEI,

Marcel MERSA



SECRETARUL COMISIEI,

Valentin-Ovidiu FIRCA

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



AVIZUL

Nr. 30 din 30 martie 2026

pentru P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. 351 din 20 martie 2026 al proiectului de hotărâre P.H.C.L. nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. – proiect elaborat la inițiativa Primarului comunei Grădinari, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

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

**Art. 1.** – Se **avizează favorabil** proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., **fără amendamente**.

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

PRESEDINTE,  
Ioan-Bogdan ROMĂNU



SECRETAR,  
Claudiu-Dănuț GRUIA

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



NR. 352/20.03.2026



**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

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 instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

Prin Cererea înregistrată la Primăria Comunei Grădinari cu nr. 62 din 21.01.2026, venită din partea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., se solicită afectuarea unui schimb de teren între parcela de teren identificată cu nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp proprietatea u.a.t. Comuna Grădinari – domeniul privat și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

În vederea realizării schimbului au fost întocmite rapoarte de evaluare, de către evaluatorul autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

Terenul proprietate UAT Grădinari se află în vecinătatea unor imobile proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. iar după unirea parcelelor acestea vor face obiectul unor proiecte fotovoltaice.

Având în vedere cele prezentate consider legală și oportună aprobarea proiectului de hotărâre nr. 39 din 20 martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L..

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



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

**PROIECT**



*Nr. de înregistrare 39/20.03.2026*

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ... din .....2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. – proiect elaborat la inițiativa Primarului Comunei Grădinari – domnul Ioan GOJE;

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. ... din .....2026 al proiectului de hotărâre nr. ... din ... martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. ... din .....2026 întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar general al comunei Grădinari la proiectul de hotărâre nr. ... din ... martie 2026 privind aprobarea unui schimb de teren fără sultă, aparținând domeniului privat al Comunei Grădinari, județul Caraș-Severin, identificat prin nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

- Cererea înregistrată la Primăria Comunei Grădinari cu nr. 62 din 21.01.2026, venită din partea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., care solicită efectuarea unui schimb de teren fără sultă între parcela de teren identificată cu nr. cad 33955 înscris în C.F. nr. 33955 Grădinari, domeniul privat al comunei Grădinari, în suprafață de 11.535,00 mp și parcelele de teren identificate cu nr. cad 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, nr. cad 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp și nr. cad 34894 înscris în C.F. nr. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, proprietatea S.C ZF REAL ESTATE S.R.L.;

- Rapoartele de evaluare, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. în vederea realizării schimbului:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

Analizând rapoartele de evaluare, întocmite în vederea perfectării schimbului, se constată o diferență de valoare între parcelele de teren propuse pentru schimb de S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. și parcela de teren aparținând UAT Grădinari, în valoare de 18.476 lei.

Prin adresa înregistrată la Primăria comunei Grădinari cu nr. 177 din 04.02.2026 S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., reprezentată prin Wiesehoff Marcel – Administrator, aduce la cunoștință faptul că solicitarea pentru realizarea schimbului formulată prin adresa cu nr. 04 din 16.01.2026, rămâne fermă, fără plata unei sulte reprezentând diferență de valoare, invocând de asemenea și motivul care a stat la baza solicitării acestui schimb:

Terenul proprietate UAT Grădinari se află în vecinătatea unor imobile proprietate S.C ZF REAL ESTATE S.R.L. iar după unirea parcelelor acestea vor face obiectul unor proiecte fotovoltaice.

- 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:

- art. 553, ale art. 863, ale art.1763, ale art.1764 Cod Civil, ale art.1765 Cod Civil

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1), alin (2) lit. c) și d), alin. (7) lit. q), alin. (14), art. 196 alin. (1), lit. a), ale art. 354 lit. a) și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al comunei Grădinari întrunit în ședință .....

### **HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de SC MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR DENIS FOGAS, Legitimatie nr. 12508, după cum urmează:

a) Raport de evaluare nr. 46 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 33955, înscris în CF 33955, Grădinari în suprafață de 11.535,00 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a Comunei Grădinari, având o valoare de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR).

b) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 30437 înscris în C.F. nr. 30437 Grădinari în suprafață 8700 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR).

c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

d) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 34894 Grădinari în suprafață 5900 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR).

**Art. 2** - Se aprobă schimbul de terenuri fără sultă între Comuna Grădinari și S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., după cum urmează:

a) se trece din proprietatea privată a Comunei Grădinari în proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., a suprafeței de 11.535,00 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 33955 înscrisă în C.F. nr. 33955 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, evaluat la suma de 47.313 lei, (echivalent a 9.364 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

b) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 8700 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 30437 înscrisă în C.F. nr. 30437 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la

suma de 35.989 lei, (echivalent a 7.063 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre;

c) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 1400 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 35938 înscrisă în C.F. nr. 35938 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la suma de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre;

d) se trece din proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. în proprietatea privată a Comunei Grădinari, suprafața de 5900 mp, teren cu categoria de folosință arabil situat în extravilanul comunei Grădinari, identificată cu nr. cadastral 34894 înscrisă în C.F. nr. 34894 Grădinari, teren ce aparține domeniului privat al comunei Grădinari, teren ce aparține S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L., evaluat la suma de 24.407 lei, (echivalent a 4.790 EUR), conform Raportului de evaluare din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre.

**Art. 3** – Se aprobă ca, costul rapoartelor de evaluare și cheltuielile cu onorariile și taxele pentru perfectarea actului notarial, aferent contractului de schimb, vor fi suportate de S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L..

**Art. 4.** – Primarul Comunei Grădinari vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5.** – Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța competentă în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea procedurii prealabile.

**Art. 6.** – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afișare și pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare și se comunică în baza prevederilor art. 197 alin. (1) și (2) și art. 198 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
  - Primarului Comunei Grădinari;
  - Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
  - Notariat;
  - Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Aparatului de Lucru al Primarului comunei Grădinari;
  - Compartimentului Registrul Agricol din cadrul Aparatului de Lucru al Primarului comunei Grădinari
- S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. care o va înainta oricărei persoane interesate.

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



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

**S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Sediul Oravița, jud. Caraș-Severin,

str. Piata Ferdinand, nr. 6,

CUI RO 20687694,

J11/571/2012

Nr. Inreg. 18 / 02.02.2026

Nr. 177 / 04.02.2026

Către:

**UAT GRĂDINARI**

**ÎN ATENȚIA: Primăria Comunei Grădinari**

**Comisia Locală de Fond Funciar/Compartimentului Agricol**

**DOMNUL PRIMAR,**

Subscrisa societate ZF REAL ESTATE S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Oravița. Piața Ferdinand, nr. 6, camera 1, jud. Caraș-Severin, înmatriculată la O.R.C. Caraș-Severin sub nr. J11/571/2012, CUI 20687694, reprezentă legal de administrator Wieschoff Marcel, CNP 7741027110011, domiciliat în Germania, cu rezidența în orașul Oravița str. P-ța Ferdinand, nr 6, județul Caraș-Severin, cod poștal 325600,

Vă înainteză prezentul

**ACORD MENȚINERE PROPUNERE SCHIMB TERENURI AGRICOLE,**

Prin care menținem propunerea înaintată de subscrisa societate cu privire la schimbul de terenuri în termenii și condițiile învederate în adresa cu număr 04/16.01.2026 și înregistrată de instituția dumneavoastră sub număr 62/21.01.2026.

*Data: 02.02.2026*

**S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L.**



**Domnului Primar al Comunei Grădinari**

**S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Sediul Oravița, jud. Caras-Severin,

str. Piata Ferdinand, nr. 6,

CUI RO 20687694,

J11/571/2012

Nr. Inreg. 04 / 16.01.2026

Nr. 62 / U. 01. 626

Către:

**UAT GRĂDINARI**

**ÎN ATENȚIA: Primăria Comunei Grădinari**

**Comisia Locală de Fond Funciar/Compartimentului Agricol**

DOMNULE PRIMAR,

*În temeiul prevederilor Legii Administratiei Publice Locale nr. 215/2001 (actualizată prin codul administrativ-OUG nr. 57/2019), cu privire la administrarea domeniului public și privat, în speță terenurile aflate în rezerva unității,*

*În baza dispozițiilor art. 129 alin (2) lit. c), ale art. 354 alin (1) și (2), ale art. 355, art. 286 și ale art. 296 din ordonanța de urgență 57/2019 a României privind codul administrativ, precum și ale art.863, art. 1763 și 1764 Cod Civil,*

*Având în vedere art 196 alin (1) lit a) coroborat cu prevederile art. 139 alin (2) și alin. (3) lit. g), art. 240 alin. (2) din aceeași ordonanță,*

*În conformitate cu normele de tehnice legislative și ținând cont de prevederile Art. 136 din Ordonanța de urgență 57/2019 și necesitatea adoptării unei hotărâri și a referatelor de avizare privind aprobarea unui schimb imobiliar,*

**Subscrisa societate ZF REAL ESTATE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Oravița, Piața Ferdinand, nr. 6, camera 1, jud. Caraș-Severin, înmatriculată la O.R.C. Caraș-Severin sub nr. J11/571/2012, CUI 20687694, reprezintă legal de administrator Wiesehoff Marcel, CNP 7741027110011, domiciliat în Germania, cu rezidența în orașul Oravița str. P-ța Ferdinand, nr 6, județul Caraș-Severin, cod poștal 325600,

formulează prezenta

**PROPUNERE DE SCHIMB TEREN AGRICOL FĂRĂ SULTĂ**

aflat în proprietatea privată a unității administrativ teritoriale a UAT Grădinari, din rezerva disponibilă a comunei, in suprafață totală de 1.1535 ha.

- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 1,1535 ha, având numar tarla 125, parcela 765/7, inscris in cartea funciara numarul 33955 a localitatii Grădinari, cadastral 33955;

**S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Sediul Oravița, jud. Caras-Severin,

str. Piata Ferdinand, nr. 6,

CUI RO 20687694,

J11/571/2012

Nr. Inreg. 07/16.01.2026

cu imobilele aflate în proprietatea S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L. in suprafață totală de 1,6000 ha și descrise/identificate cum urmează:

- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 0,8700 ha, având numar tarla 114, parcela 620/1, inscris in cartea funciara numarul 30437 a localitatii Grădinari, cadastral 30437;
- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 0,1400 ha, având numar tarla 109, parcela 635/19c, inscris in cartea funciara numarul 35938 a localitatii Grădinari, cadastral 35938;
- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 0,5900 ha, având numar tarla 19, parcela 1, inscris in cartea funciara numarul 34894 a localitatii Grădinari, cadastral 34894;

Facem precizarea că, propunerea de schimb terenuri este intemeiată si fundamentată pe necesitatea alipirii parcelei solicitate cu terenurile aflate în imediata vecinătate -proprietatea subscrisei, iar ulterior aceste parcele vor face obiectul unor proiecte fotovoltaice, derulate prin parteneriate strategice.

Vă asigurăm de faptul că subscrisa societate va respecta toate obligațiile contractuale, îndeosebi cele fiscale, și ne exprimăm întreaga deschidere pentru relaționarea și colaborarea cu autoritatea locală în derularea procedurii și asumarea termenelor.

Totodată subliniem faptul că, toate cheltuielile generate de încheierea actelor notariale autentice - în speță a contractului de schimb propus - vor fi suportate de către subscrisa societate.

Data: 16-01-2026

**S.C. ZF REAL ESTATE S.R.L.**



**Domnului Primar al Comunei Grădinari**

**CARTE FUNCİARĂ NR. 33955**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 33955 Grădinari

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 33955                        | 11.535          |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe   |
|--|---|
| <b>15991 / 05/05/2025</b>  |   |
| Act Administrativ nr. 72, din 14/05/2025 emis de COMUNA GRADINARI; Act Administrativ nr. 9044, din 15/05/2025 emis de COMUNA GRADINARI; Act Administrativ nr. 62, din 25/04/2025 emis de COMUNA GRADINARI; |   |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 |
| 1) <b>COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT</b>   |   |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7             | 8             | 10.73                   |
| 8             | 9             | 0.163                   |
| 9             | 10            | 228.581                 |
| 10            | 11            | 37.951                  |
| 11            | 1             | 330.912                 |

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

**CARTE FUNCIARĂ NR. 30437**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 30437 Grădinari

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 30437                        | 8.700           |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe |
|---|-----------|
| <b>15255 / 03/10/2014</b><br>Act Administrativ nr. 27420/15, din 29/04/2002 emis de CJSIPT CARAS SEVERIN (act administrativ nr. 1595/24-09-2014 emis de COMUNA GRADINARI);  |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în condițiile Legii 18/1991, dobândit prin Reconstituire, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>FARCA DORIN</b>  | A1 / B.2  |
| <b>7419 / 02/06/2015</b><br>Act Notarial nr. 2449, din 20/05/2015 emis de ROMANU CLAUDIU - VALENTIN;  |           |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>FARCA DIANA</b> , necasatorita, bun propriu  | A1 / B.4  |
| <b>8808 / 03/06/2016</b><br>Act Notarial nr. 1162, din 30/05/2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA (act notarial nr. 27/07-07-2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA);   |           |
| B3 Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 1162/30.05.2016 de NP Cahnita Cornelia Elena, încheiat între FARCA DIANA - în calitate de promitentă-vanzătoare și SC ZF REAL ESTATE SRL - în calitate de promitentă-cumpărătoare, cu termen de încheiere a contractului până la data de 01.02.2017 | A1 / B.5  |
| <b>18835 / 25/11/2016</b><br>Act Notarial nr. 2772, din 08/11/2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA;  |           |
| B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>SC ZF REAL ESTATE SRL</b>  | A1        |
| B5 În baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 2772/08.11.2016 de Notarul Public Cahnita Cornelia Elena, se radiază antecontractul de vânzare-cumpărare de sub B3  | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 1             | 180.065                  |

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

**CARTE FUNCİARĂ NR. 35938**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 35938 Grădinari

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Extravilan sat Greoni - Denumire de loc : Pe Deal

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 35938                        | 1.400           | Teren neimprejmuț;     |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe     |
|--|---|---------------|
| <b>11843 / 28/09/2021</b>  |   |               |
| Act Administrativ nr. L1-27420/93, din 29/04/2002 emis de CJSIPT CARAS SEVERIN;  |   |               |
| B1   | Se infinteaza CFE 35938 UAT Gradinari , pentru imobilul inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar             | A1            |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, in conditiile Legii 18/1991, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>URSULEAC PETRU</b> | A1 / B.3, B.4 |
| Act Notarial nr. 36, din 28/03/2008 emis de NP Popitu Oana Maria; Act Notarial nr. 2508, din 03/08/2009 emis de BNP FAUR OANA-MARIA; |   |               |
| B3   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune testamentara, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2<br>1) <b>LUNGU IOAN</b> , legatar  | A1 / B.5      |
| B4   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune testamentara, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2<br>1) <b>LUNGU ELENA</b> , legatar | A1 / B.5      |
| <b>8641 / 10/06/2022</b>   |   |               |
| Act Notarial nr. 322, din 27/05/2022 emis de Faur Oana Maria;  |   |               |
| B5   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>SC ZF REAL ESTATE SRL</b>                | A1            |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

**CARTE FUNCİARĂ NR. 34894**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 34894 Grădinari

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 34894                        | 5.900           | Teren neimpregmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale     |  | Referințe          |
|---|--|--------------------|
| <b>15747 / 09/11/2018</b>   |  |                    |
| Act Administrativ nr. 27389, din 19/04/1996 emis de CJSIPT CARAS SEVERIN; |  |                    |
| B1  | Se înființează CFE 34894 UAT Grădinari, pentru imobilul înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar        | A1                 |
| B2  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, în condițiile Legii 18/1991, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>BOTOC ION</b> | A1 / B-3, B-4, B-5 |
| Act Notarial nr. 108, din 20/06/2017 emis de BIN CAHNITA CORNELIA-ELENA;  |  |                    |
| B3  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune legala, dobândit prin Succesiune, cota actuala 2/8, cota initiala 2/8<br>1) <b>BOTOC FLORICA</b> , soție  | A1 / B-6           |
| B4  | Intabulare, drept de PROPRIETATE succesiune legala, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8<br>1) <b>BOTOC GHEORGHE</b> , fiu    | A1 / B-6           |
| B5  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune legala, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8<br>1) <b>BOTOC IOAN</b> , fiu       | A1 / B-6           |
| <b>11374 / 17/08/2020</b>   |  |                    |
| Act Notarial nr. 269, din 06/08/2020 emis de Faur Oana Maria;             |  |                    |
| B6  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>ZF REAL ESTATE SRL</b>              | A1                 |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7             | 8             | 20.448                  |
| 8             | 1             | 28.162                  |

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

# PROPRIETATE IMOBILIARĂ

## TEREN EXTRAVILAN

Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari

11.535 mp

Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp

Categoria de folosinta „ARABIL”



Proprietar

**COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**

Jud. Caras-Severin

Loc. Grădinari, str. Principală, Nr. 190, jud. Caras-Severin

**estimare valoare de piata**

Elaborat de:

**MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**

Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
et. P+E, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \* J2018003265359

Cont: Cont: RO14INGB0000999910305454

ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu

Email: mondoestimexpert@gmail.com

Tel. 0723 205 246

Client

**COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**

Destinatar

**COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**

Utilizator

**COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**

RE 46/16.03.2026

Februarie 2026

## CUPRINS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>REZUMAT</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>SINTEZA EVALUĂRII</b> .....                                    | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS</b> .....              | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARI</b> .....                     | <b>7</b>  |
| 4.1       | Identificarea si competenta evaluatorului.....                    | 7         |
| 4.2       | Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati..... | 7         |
| 4.3       | Identificarea obiectului supus evaluarii.....                     | 7         |
| 4.4       | Tipul valorii.....  | 7         |
| 4.1       | Data evaluarii.....   | 7         |
| 4.1       | Documentarea necesara evaluarii.....                              | 7         |
| 4.2       | Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea.....   | 8         |
| 4.3       | Ipoteze, ipoteze speciale.....                                    | 8         |
| 4.3.1     | Conditii limitative suplimentare.....                             | 9         |
| 4.4       | Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....              | 9         |
| 4.5       | Declararea conformitatii cu standardele ANEVAR.....               | 9         |
| <b>5</b>  | <b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....                                  | <b>10</b> |
| 5.1       | Prezentarea proprietatii.....                                     | 10        |
| 5.2       | Analiza locatiei.....   | 10        |
| 5.3       | Descrierea proprietatii.....                                      | 10        |
| <b>6</b>  | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....                            | <b>11</b> |
| 6.1       | Generalitati.....   | 11        |
| 6.2       | Oferte de imobile similare.....                                   | 11        |
| 6.3       | Cererea de imobile similare.....                                  | 11        |
| 6.4       | Echilibrul pietei.....  | 11        |
| 6.5       | Plaja de valori pentru imobile similare.....                      | 12        |
| 6.6       | Riscuri.....  | 12        |
| <b>7</b>  | <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b> .....                               | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>EVALUAREA</b> .....  | <b>14</b> |
| 8.1       | Metodologia de evaluare.....                                      | 14        |
| 8.2       | Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe.....          | 14        |
| <b>9</b>  | <b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....     | <b>15</b> |
| <b>10</b> | <b>ANEXA 1– HARTA, LOCALIZARE</b> .....                           | <b>16</b> |
| <b>11</b> | <b>ANEXA 2 – FOTOGRAFII</b> .....                                 | <b>17</b> |
| <b>12</b> | <b>ANEXA 3– COMPARABILE</b> .....                                 | <b>18</b> |
| <b>13</b> | <b>ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE</b> .....               | <b>21</b> |
| <b>1</b>  | <b>ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE</b> .....   | <b>25</b> |

**1 REZUMAT**

Martie 2026

RE 46/16.03.2026

Către,

**COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**

Loc. Grădinari, str. Principală, Nr. 190, jud. Caraș-Severin

Email: primariagradinari@yahoo.com

**Re: estimare valoare de piata imobil – teren - Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari:****Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp - Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”**

In urma solicitarii d-voastra si a ofertei Nr. 56/24.02.2026, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare al proprietatii mentionate mai sus.

Pentru intocmirea prezentei estimari, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Am inspectat și evaluat proprietatea imobiliara din prezentul raport, în scopul estimării valorii de piata la stadiul actual al imobilului – în vederea informarii clientului. Estimarea care urmează, plus anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

**TOTAL: 9.364 Euro fara TVA echivalent 47.713 Lei fara TVA**

| Centralizator imobil |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |        |                                     |        |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| Nr. crt.             | Specificatie              | Proprietar                      | Extras CF | Nr. Cadastral Nr. topografic | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa                            | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |        | Valoarea de piata estimata fara TVA |        |
|                      |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | mp                                   | Euro                      | Lei    | Euro                                | Lei    |
| A1                   | Teren extravilan "arabil" | COMUNA GRADINARI-DOMENIU PRIVAT | 33955     | 33955                        | 125/765/7/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari | 11.535                               | 9.364                     | 47.713 | 9.364                               | 47.713 |
| TOTAL                |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | 11.535                               | 9.364                     | 47.713 | 9.364                               | 47.713 |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stimă,

ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Membru Titular ANEVAR, Legitimatia nr. 12608



**2 SINTEZA EVALUĂRII**

|   |   |
|---|---|
| Proprietatea de evaluat                     | TEREN EXTRAVILAN  |
| Tip proprietate                             | TEREN EXTRAVILAN ARABIL   |
| Documente aferente imobilului               | Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 33955, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 125/765/7/-<br>Extras plan cadastral nr. 2684/05.02.2026 |
| Sarcini inscrise in extras CF               | Nu conform extras CF anexate  |
| Adresa proprietății                         | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari   |
| Zona  | Zona periferica   |
| Acces                                       | Drum asfalt, urmat de drum de pamant  |
| Suprafata teren total                       | 11.535 mp   |
| Proprietar                                  | COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin  |
| Client                                      | COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin  |
| Destinatar                                  | COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin  |
| Utilizator desemnat                         | COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin  |
| Scopul evaluării                            | Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in scopul informarii clientului  |
| Valoarea de piata estimata fara TVA - TOTAL | <b>9.364 Euro fara TVA = 47.713 Lei fara TVA</b>  |

| Centralizator imobil |                           |                                  |           |                              |                              |                                   | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |               |                                     |               |
|----------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Nr. crt.             | Specificatie              | Proprietar                       | Extras CF | Nr. Cadastral Nr. topografic | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa                            | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |               | Valoarea de piata estimata fara TVA |               |
|                      |                           |                                  |           |                              |                              |                                   | mp                                   | Euro                      | Lei           | Euro                                | Lei           |
| A1                   | Teren extravilan "arabil" | COMUNA GRADINARI- DOMENIU PRIVAT | 33955     | 33955                        | 125/765/7/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari | 11.535                               | 9.364                     | 47.713        | 9.364                               | 47.713        |
| <b>TOTAL</b>         |                           |                                  |           |                              |                              |                                   | <b>11.535</b>                        | <b>9.364</b>              | <b>47.713</b> | <b>9.364</b>                        | <b>47.713</b> |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| Metode de evaluare            | Abordare prin piata- Metoda comparatiei  | <b>9.364 Euro fara TVA = 47.713 Lei fara TVA</b> |
| Valori rezultate              | directe  |  |
| Data inspectiei:              | Data evaluării   | Data raportului                                  |
| 24.02.2026                    | 24.02.2026   | 16.03.2026                                       |
|                               |  | Cursul   |
|                               |  | BNR/ 24.02.2026                                  |
|                               |  | 5,0954 lei/euro                                  |
| Cea mai bună utilizare (CMBU) | Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”   |  |
| Destinație actuală            | Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”   |  |
| Mentiuni                      | Inspectia a fost realizata de catre evaluator (conform inspectie, documente si fotografii atasate) |  |



Evaluator Autorizat ANEVAR: DENIS FOGAS  
 Legitimatia de membru ANEVAR: 12608  
 Specializări ANEVAR: Evaluator Autorizat ANEVAR  
 Evaluarea Bunurilor imobiliare  
 Evaluarea Intreprinderii  
 Evaluarea Bunurilor Mobile

Date de contact:  
**MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**  
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
 et. P+E, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \*  
 J2018003265359  
 Cont: Cont: RO14INGB000999910305454  
 ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu  
 Email: [mondoestimexpert@gmail.com](mailto:mondoestimexpert@gmail.com)  
 Tel. 0723 205 246

**3 PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS****Dna. Denis Fogas evaluator**

din 02.04.2009 cu competente certificate: evaluări de proprietăți imobiliare, bunuri mobile și evaluări de întreprinderi.

Competente în consultanța în domeniul economic, planuri de afaceri, studii de fezabilitate etc. Evaluatorul este de profesie economist, iar ca evaluator este evaluator autorizat ANEVAR.

**Colaborari cu bănci, institutii:**

Întesa San Paolo Timișoara (2009-2016), Arad, Lugoj, Resita; Veneto Banca (Italo Romena/Veneto Bank) Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad (2009-2016); Garanti Bank Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad (2009-2016), BRCI – Banca Romana pentru Credite si investitii Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani (2016), Birouri Executori Judecatoreti – Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani –Caransebes-Arad, Societati de contabilitate.

Banca Transilvania, OTP – Timișoara, Unicredit Leasing Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Unicredit Ţiriac Timișoara, Banca Românească Timișoara, Credite Agricole Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Birouri Executori Judecatoresti din Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Oradea, Institutii de credit tip IFN.

**Evaluări realizate – Proprietati imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi (SELECTIE):**

| <b>Construcții comerciale (selectie)</b>   |   |
|--|---|
| Clădire rezidențială-comerciala (peste 1200 mp) - str. Zugrav Nedelcu nr. 12, Timișoara              | Brixia Imobiliare S.R.L. -Timișoara   |
| Clădire – sediu Veneto Banca Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Bd. Revolutiei           | Veneto Banca Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                     |
| Apartamente (peste 100)  | Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes |
| Case (peste 100)   | Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes |
| <b>Construcții speciale:</b>   |   |
| Linie tehnologică - stație de betoane  | Lavinamix Construct S.R.L.-Arad   |
| Linie tehnologică – 6 silozuri   | Maragro S.R.L. – Giera  |
| Linie tehnologică – 8 silozuri   | Agro VI-PI –Peciu Nou   |
| Depozit cereale  | Gradinari-Caras -Severin  |
| Parc fotovoltaic – com. Vladimirescu jud. Arad   | Invertsolar S.R.L.-Arad   |
| Parc fotovoltaic – com. Frumusenii jud. Arad   | Invertsolar S.R.L.-Arad   |
| Complex zootehnic – Varias   | Quintino Agriculture S.R.L.   |
| Plantatie afin – Vizejdea, jud. Caras-Severin  | Clasic Agro S.R.L.  |
| Plantatie catina – Varias, jud. Caras-Severin  | Clasic Agro S.R.L.  |
| Ferma agrozotehnica- Jamu Mare   | Banatfarming S.R.L.   |
| <b>Hale (selectie)</b>   |   |
| Hala industrială (peste 5000 mp)   | Guala Pack S.R.L. - Nadab, Arad   |
| Hale industrială (peste 8000 mp)   | Schieffer - Lugoj   |
| Hale cresterea gainilor (peste 5000 mp)-Boldur   | Eurovo S.R.L.   |
| Hale colector oua peste (5000 mp)-Boldur   | Ovoest S.R.L.   |
| Hală industrială (peste 2000 mp),  | Jomo Termomoholding S.R.L.-Timișoara  |
| Hală industrială (peste 2000 mp), Timișoara  | Shoes 2000 S.R.L.-Platforma INCONTROL Timișoara                                 |
| Hală industrială (peste 2000 mp), Lugoj  | Shoes 2000 S.R.L.-Lugoj   |
| Hală industrială, Arad   | Dominus S.R.L. - Arad   |
| Hală industrială , Remetea Mare, jud. Timiș  | Fashion Stone - Remetea Mare  |
| Hală industrială, Arad   | BB Best Total - Arad  |
| Hale industriale, Arad, jud. Arad  | Rossetti East S.R.L.  |
| Hale industriale, Arad, jud. Arad  | S.C. Mr. Fab S.R.L.   |
| Hală industrială, Utvin, Jud. Caras-Severin  | Gereco S.R.L. - Utvin, Timiș  |
| Hala industrială (peste 2000 mp), Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Calea Sagului      | Linar S.R.L.-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                     |
| Hala industrială (peste 3000 mp), Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Jud. Caras-Severin | Finimm S.R.L.-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                    |
| <b>Reprezentante comerciale (selectie)</b>   |   |
| Reprezentanta Dacia - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului                   | Auto Europa S.A.-Timișoara  |
| Reprezentanța IVECO - Arad   | Verbiță S.R.L. -Arad  |
| Reprezentanța MAN - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                                   | MHS Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Truck Bus                    |
| Reprezentanța Mitsubishi - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului              | Mitsubishi -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                      |
| Reprezentanța Mobexpert - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                             | Mobexpert-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                        |
| Reprezentanta Opel -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului                     | Opel Romania  |
| <b>Clădiri de birouri (selectie)</b>   |   |
| Clădire de birouri - Calea Dorobanților, Timișoara   | Actual Proiect S.R.L.-Timișoara   |
| Clădire de birouri - Str. Poetului   | ARED - Arad   |
| Spațiu de birouri - Calea Timișorilor, Arad  | Szkal Metal S.R.L. - Arad   |
| <b>Hoteluri, pensiuni (selectie)</b>   |   |
| Hotel Nora –Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani – Bd. Dambovita                           | Monrovia S.R.L.   |
| Pensiune Nora – Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, str. Cpt. Damsescu                   | Monrovia S.R.L.   |
| La Residenza -- Hotel  | La Residenza S.R.L.   |
| Hotel Perla 3,4  | Pen Com Tur Perla S.R.L.  |
| Hotel Phoenix, Calea Aurel Vlaicu Arad   | S.C. Phoenix- Arad  |
| Complex hotelier Moneasa   | Utlicontech S.R.L.  |
| Hotel Maxim – Arad, Calea Radnei   | S.C. Maxim S.R.L.   |
| <b>Terenuri rezidentiale, Agricole (selectie)</b>  |   |
| Teren Bd Take Ionescu nr 46 Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani (18345 mp)                | ISHO Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                             |
| Terenuri agricole (peste 8 ha), Ghioroc, jud. Arad   | Castore Impex S.R.L. - Ghioroc, Arad  |

|  |   |
|--|---|
| Terenuri agricole (peste 27 ha), Sântana, jud. Arad                        | ZA-Mi S.R.L.-Sântana, Arad  |
| Terenuri agricole (peste 100 ha), Agadici, jud. Caras Severin              | Farmland S.R.L.   |
| <b>Estimare constructii stadiu de proiect (selectie):</b>                  |   |
| Bloc de apartamente – P+10 etaje (in constructie)- str. Marginii           | SC ASSET ZC MARGINII SRL  |
| Hotel (parte a retelei hoteliere -IBIS)– P+10 etaje (in constructie)- Arad | SC FAB Industries SRL-Arad  |
| <b>Estimare bunuri mobile (SELECTIE):</b>                                  |   |
| - Echipamente si utilaje - (echip. injectie,electroeroziune,strunguri etc) | SC INTERPART SRL-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani         |
| - Tractoare, combine, utilaje agricole                                     | Agro VI-PI –Peciu Nou   |
| - Masini, camioane, remorci  | Scoala de soferi ALFA S.R.L.  |
| - Echipamente si utilaje prelucrare mase plastice si lemn                  | Tecno Team Production S.R.L.  |
| <b>Evaluari intreprinderi:</b>   |   |
| - Intreprindere comerciala si de productie                                 | CENTRO GROUP INDUSTRIES -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani |

#### **Proiecte economice din fonduri nerambursabile realizate-aprobrate-implementate**

- Plan de marketing în vederea unei investiții într-un utilaj tipografic și utilajele anexe (valoare 550.000 Euro) – S.C. GRAFORPINT S.R.L. -Timișoara
  - Cerere de finanțare, plan de afaceri și dosarul celor două cereri de rambursare pentru fonduri europene nerambursabile – POSCEA Axa prioritară 1, pentru proiectul „Competitivitate prin tehnologie inovativă de tipar” – proiect aprobat cu nr. ATF 41/06.10.2008. Valoare aprobată: 2.389.466 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 920.000 lei,
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 – S.C. DIMEX CONSULTING S.R.L.-Timișoara- “Consultanța în resurse umane, evident personalului prin internet și echipamente TIC performante”**
- În urma încheierii contractului de finanțare 2TIC3.1.1./170/4/27.06.2014 - Cerere finanțare nr. 1488/cod SMIS 54014 - Valoarea aprobată 74.300 mp (categoria de folosință - arabil).000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 74.300 mp (categoria de folosință - arabil).000 lei –finalizare 31.12.2014/Incasare finanțare
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014/ Cerere finanțare nr. 1479/09.03.2011/ cod SMIS 43155 “Performanța și modernizare prin utilizarea internetului și a echipamentelor TIC”**
- S.C. Eltrex S.R.L.- Timișoara  
300369 Timișoara, str. Gr. Alexandrescu ( în prelungire) nr. 180  
Tel: 0256 218921, Website : [http:// www.eltrex.ro](http://www.eltrex.ro)
- Proiect aprobat cu nr. 7209/07.05.2014/27.06.2014  
Valoarea aprobată: 120.000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 108.000 lei/ Incasare finanțare
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 - ROSENC – Timișoara – aprobat**
- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Solar Fire S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – ROSENC – Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – Asociația România Pitorească.-Timișoara
  - Cerere de finanțare și plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile “de minimis” – proiectul Echipament digital de tipar –S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare și plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile “de minimis” – S.C. Eltrex S.R.L.-Timișoara

#### \* **Sumar al pregătirii și experienței evaluatorului**

##### **Ec. Denis Fogas**

- absolventă a Universității de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice, Specializarea „Managementul firmei”
- absolventă a Facultății Hyperion București- Colegiul de Științe Economice Timișoara

##### **Atestate și cursuri postuniversitare:**

- Master „Administrarea Organizațiilor de Afaceri”, Universitatea de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice
- Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile și întreprinderi, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 12608
- Diplomă Profesională în Management – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- Certificat Profesional în Management – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- Formator în domeniul antreprenorial, Ministerul Muncii și Protecție Sociale
- Premiul III- Planul meu de afaceri în cadrul proiectului „Antreprenariat și Egalitatea de Șanse”- ANTRES- Un model inter-regional de școală antreprenorială pentru femei, 2009-2010
- Bursa Federației Europene SI pentru studii în domeniul economic, 2002



**Evaluator autorizat ANEVAR**  
**Legitimatie nr. 12608**  
**Specializari ANEVAR**  
Evaluarea Bunurilor Imobile  
Evaluarea Bunurilor Mobile  
Evaluarea Intreprinderii

Cu stimă,  
ec. Denis Fogas

## 4 TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 4.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### Numele evaluatorului:



Evaluator Autorizat ANEVAR: **DENIS FOGAS**  
 Legitimatia de membru ANEVAR: **12608**  
 Specializari ANEVAR: **Evaluator Autorizat ANEVAR**  
 Evaluarea Bunurilor imobile  
 Evaluarea Intreprinderii  
 Evaluarea Bunurilor Mobile

#### Date de contact:

**MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**  
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
 et. P+E, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \*  
 J2018003265359  
 Cont: Cont: RO14INGB000999910305454  
 ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu  
 Email: mondoestimexpert@gmail.com  
 Tel. 0723 205 246

### 4.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client: **COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin**  
 Destinatari: **COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin**  
 Utilizatori: **COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT, jud. Caras-Severin**

Acest raport de evaluare ii este adresat catre **COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari fara acordul prealabil intre parti.  
 Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

### 4.3 Identificarea obiectului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului, situat in Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, zona periferica, Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp aflat in proprietatea **COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT**, conform documentelor specifice puse la dispozitie. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza terenului liber.

#### Conform extras CF

Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 33955, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 125/765/7/-

**Conform inspectie** – fiecare proprietatea s-a identificat si corespunde conform extras CF. Terenul nu era imprejmuit. Identificarea terenului s-a facut in in Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, zona periferic.

Inspectia a fost realizata de evaluator la data de 24.02.2026, intre orele 10,30-12,30.

La data inspectiei terenul avea acces de pe drumurile asfaltate, continuate cu drum de pamant.

Utilitati existente: fara utilitati. La data inspectiei pe teren se regasea un stalp de inalta tensiune.

(conform inspectie, documente si fotografii atasate)

### 4.4 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piata asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, SEV 100 Cadru general si anume: Valoarea de piata: *“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intr-un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

#### 4.1 Data evaluarii

Data evaluarii: 24.02.2026      Data inspectiei: 24.02.2026      Data raportului: 16.03.2026

#### 4.1 Documentarea necesara evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 24.02.2026 de catre evaluator autorizat Fogas Denis fara prezenta reprezentantului proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator si a identificat activul/activele impreuna cu clientul.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, fara vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii: nu sunt.

Nu au fost puse la dispozitie decat cele anexate.

In cazul in care mai sunt si alte documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta la data evaluarii ne rezervam dreptul de a refaca raportul.

## 4.2 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, plan încadrare în zona), alte documente atasate;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor
- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 233 – Proprietatea în curs de construire
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumuturilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" Clădiri industriale comerciale și agricole, construcții speciale – Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2015, actualizat iulie 2025-august 2026.
- "Indreptar tehnic pentru evaluare imediată la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe" – Editura MATRIX ROM, decembrie 2025.
- revista "Valoarea – oriunde este ea" publicată de ANEVAR
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la constructori, antreprenori, dezvoltatori imobiliari, agenți imobiliari, sau din reviste de specialitate.
- extrase privind ofertele de tranzacționare și închiriere de pe site-uri de Internet: romimo.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, olx.ro

## 4.3 Ipoteze, ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. (după tipul proprietății evaluate). Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize). Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de Mondo Estim Expert S.R.L. și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la aceasta ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previțiuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

#### 4.3.1 Condiții limitative suplimentare

*În calcule s-au utilizat suprafețele din documentele puse la dispoziție de proprietar. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.*

*Au fost puse la dispoziția evaluatorului doar documentele anexate în prezentul raport.*

*Evaluatorul a examinat fiecare imobil pus la dispoziție de către client și a identificat proprietatea în prezenta reprezentantului proprietarului acestuia.*

*Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza terenului liber.*

#### 4.4 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

#### 4.5 Declarația conformității cu standardele ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specificate și sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onerariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declarația în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data prezentului raport.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Dna. Denis Fogas Evaluator Autorizat ANEVAR are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz Tiriac România.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

## 5 PREZENTAREA DATELOR

### 5.1 Prezentarea proprietatii

| ELEMENTE DE IDENTIFICARE                                    |  |
|---|--|
| Tip proprietate imobiliară                                  | Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”   |
| Drept de proprietate:                                       | deplin   |
| Proprietar  | COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT   |
| Adresa  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  |
| Zona  | Zona periferic   |
| Suprafata teren totala înregistrată în CF-uri               | 11.535 mp  |
| <b>Act dobândire proprietate</b>                            |  |
| Contract de dobândire                                       | -  |
| Extras carte funciara nr.- Nr. Cadastral                    | Extras CF 33955-Gradinari, jud. Caras Severin – 11.535 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 33955, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 125/765/7/- |
| Plan urbanistic zonal (PUZ)                                 | -  |
| Plan incadare in zona imobil                                | -  |
| Proiect amenajare drumuri propuse de interes public         | -  |
| Plan situatie/plan incadradre in zona/Plan parcelar initial | Extras plan cadastral nr. 2684/05.02.2026  |

### 5.2 Analiza locatiei

| ANALIZA LOCAȚIEI           |   |
|----------------------------|---|
| Localizare, date generale  | Proprietatea in cauza este situata in localitatea Gradinari, Jud. Caras-Severin. Zona periferica (vezi ANEXA 5).  |
| <b>Demografie</b>          |   |
| Amplasament                | Proprietatea analizata este situata in Gradinari teren EXTRAVILAN – total 11.535 mp („ARABIL”)  |
| Dum/Accesul la proprietate | Accesul se face de pe drumul asfaltat continuat cu drum de pamant Traficul rutier redus.  |
| Puncte de interes in zona  | Unitati zootehnice  |
| Informații specifice       | Zona din imediata vecinătate a proprietății, poate fi caracterizată ca avand trafic foarte redus. Amplasarea imobilelor in în cadrul zonei este favorabilă. |
| Vecinătăți N               | Teren liber   |
| Vecinătăți S               | Teren liber   |
| Vecinătăți E               | Teren liber   |
| Vecinătăți V               | Teren liber   |

### 5.3 Descrierea proprietatii

|  |   |
|--|---|
| Suprafata terenului                              | Suprafata totala de teren este de 11.535 mp   |
| Topografie / Geografia                           | Relieful proprietatii este plan; conditii de teren: mediu; risc inexistent sau neglijabil al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate; forma terenurilor este regulata si neregulata (confrom documente atasate). |
| Strada / Front public                            | Terenul inspectat, are un front la drumul de acces.<br>La data inspectiei accesul se facea de drumul asfaltat continuat cu drum de pamant (vezi ANEXA 5).   |
| Limite   | Terenuri neimprejmuite  |
| Utilitati  | <p>apropiat de</p> <p>rețeaua de gaze naturale – nu -</p> <p>rețeaua de curent electric – nu -</p> <p>rețeaua de apă caldă caldă la limita proprietatii</p> <p>rețeaua de irigații – nu -</p>                                       |
| Reglementari construire Servitutii si restrictii | Utilizări permise – conform reglementari<br>Nu, conform extras CF anexate   |

## 6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 6.1 Generalitati

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

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

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

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

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este formata din terenuri EXTRAVILAN similare. Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca piata proprietatilor de tip terenuri EXTRAVILAN libere aflate in zona in care se afla amplasat imobilul sau in zone similare.

Oferta pentru terenuri EXTRAVILAN- arabil existente in judetul Caras-Severin si aplicate la zona studiata - **zona periferica, la iesirea din Gradinari**, este concentrata si strans legata de potentialul **agricol** din aceasta zona si de dezvoltarea economica din proximitatea acestor localitati.

Astfel, in functie de localizare, suprafata, (potentialul de exploatare din punct de vedere agricol, proximitatea drumurilor de exploatare, acces foarte bun la terenul evaluat, pretul terenurilor cu potential similar **variaza de la 0,64-0,9 eur/mp**.

### 6.2 Oferte de imobile similare

Medie

Oferta pentru terenuri EXTRAVILAN -arabil existente in judetul Caras-Severin si aplicate la zona studiata - este concentrata si strans legata de potentialul din aceasta zona si de dezvoltarea economica din proximitatea acestor localitati.

### 6.3 Cererea de imobile similare

Medie

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau arendare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii sau clientela pe care o poate atrage).

Principali utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoane fizice sau juridice care doresc sa exploateze proprietatea avand destinatia existenta de teren EXTRAVILAN- arabil. Avantajul momentan este datorat faptului ca preturile terenurilor sunt accesibile. Atractivitatea zonei va creste odata cu expansiunea principalilor utilizatori de terenuri si scaderea disponibilitatii de terenuri in zonele invecinate. La momentul actual dezvoltarea industriala/comerciala este puternic concentrata in zona unde exista acces facil, accesul la locuri de munca, iar cea agricola acolo unde suprafetele exploatare sunt comasate si de dimensiuni mari.

### 6.4 Echilibrul pietei

Piata vanzatorului.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una în stagnare cu premise ușoare de creștere, apreciem ca este o piața a vânzătorului.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor afla în perioada imediat următoare într-un echilibru relativ cu premise de ușoară stagnare.

Echilibrul pieței poate fi sintetizat în următorii indicatori

| Indicator                     | U.M.      | Terenuri                                   |      |
|-------------------------------|-----------|--|------|
|                               |           | min.                                       | max. |
| Oferte/teren liber            | euro/mp   | 0,64                                       | 0,9  |
| Oferte/teren liber inchiriere | euro/luna | -  | -    |
| Tipul pietei                  |           | piața vânzătorului                         |      |
| Tendința pietei               |           | incerta, cu perspective de ușoară stagnare |      |

#### 6.5 Plaja de valori pentru imobile similare

Minim: cca. 0,64 euro/mp  
Maxim: cca 0,9 euro/mp

#### 6.6 Riscuri

Factori relevanți pentru estimare:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante:* piața specifică proprietății evaluate este în ușoară creștere, tendința pieței fiind de stabilizare, numărul tranzacțiilor fiind mediu; la data evaluării piața este mediu activă.
- *cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare:* după martie anul 2020 cererea pentru proprietăți similare s-a înregistrat o scădere a trendului descendent; apreciem ca tendința de reducere a scaderii pieței se va diminua.
- *cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări:* având în vedere tipul proprietății, utilizarea actuală, localizarea acesteia și caracteristicile fizice și economice, nu există cerere pentru utilizări alternative, care să conducă la cea mai bună utilizare.
- *vandabilitatea proprietății:* având în vedere de tipul proprietății, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice și economice, vandabilitatea proprietății este medie;

Lichiditatea proprietății :

Foarte Scazuta  Scazuta  Medie  Ridicata

Prezența proprietății datorită destinației terenului are vandabilitatea medie și specifică destinației terenului și este adresată segmentelor de cumpărători și utilizatori interesați.

## 7 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca "cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

#### Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Pentru identificarea celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, au fost preluate informații de pe piața locală a terenurilor similare libere din zonele periferice ale localității. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza

conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                  |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| <b>Industrial</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Comerciala</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Agricol</b>      | <b>DA</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>DA</b>        |
| <b>Rezidential</b>  | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este conform destinatiei actuale- Agricol - EXTRAVILAN - ARABIL.

**Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                  |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| <b>Industrial</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Comerciala</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Agricol</b>      | <b>DA</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>DA</b>        |
| <b>Rezidentiala</b> | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea actuala de proprietate teren liber conform destinatiei actuale- EXTRAVILAN - ARABIL.

## 8 EVALUAREA

### 8.1 Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume: comparatia vanzarilor, metoda reziduala sau a extractiei, tehnica parcelarii, rentei de baza, etc.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica: comparatia vanzarilor pentru teren.

Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a bunului.

### 8.2 Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe

Premisa majora a abordarii prin piata - comparatia directa a vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de bunuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabil, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețului de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi ANEXA 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash si o negociere de 10%

Grila de piata este prezentata in ANEXA 4-5. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila, de subiect este comparabila, B-teren EXTRAVILAN, (are cele mai mici corectii brute). Avand in vedere si celelalte corectii, opinam ca valoarea de piata a imobilelor analizate este de:

**9.364 Euro fara TVA**  
echivalent  
**47.713 Lei fara TVA**

## 9 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost estimate urmatoarele valori:

| Centralizator imobil |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |               |                                     |               |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Nr. crt.             | Specificatie              | Proprietar                      | Extras CF | Nr. Cadastral Nr. topografic | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa                            | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |               | Valoarea de piata estimata fara TVA |               |
|                      |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | mp                                   | Euro                      | Lei           | Euro                                | Lei           |
| A1                   | Teren extravilan "arabil" | COMUNA GRADINARI-DOMENIU PRIVAT | 33955     | 33955                        | 125/765/7/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari | 11.535                               | 9.364                     | 47.713        | 9.364                               | 47.713        |
| <b>TOTAL</b>         |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | <b>11.535</b>                        | <b>9.364</b>              | <b>47.713</b> | <b>9.364</b>                        | <b>47.713</b> |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

-adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

-precizia: este o măsurată a încrederii evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere ca, proprietatea evaluat teren apartine unui segment de piata EXTRAVILAN arabil au fost identificate informatii relevante despre proprietati comparabile, abordarea prin comparatii este cea mai relevanta pentru estimarea valorii.

Astfel, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatile in discutie se situeaza la cca **9.364 Euro**, iar valoarea de piata va trebui sa tina seama de valoarea estimata a terenurilor pe baza **abordarii prin comparatii**.

In circumstantele actuale, **valoarea de piata** a proprietăților imobiliare, la stadiul actual, este in opinia evaluatorului, de:

**TOTAL: 9.364 Euro fara TVA Echivalent 47.713 Lei fara TVA**

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea prezentata include valoarea terenului;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea a fost determinata in mod obiectiv si in conditii de imparțialitate;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Cu stimă,

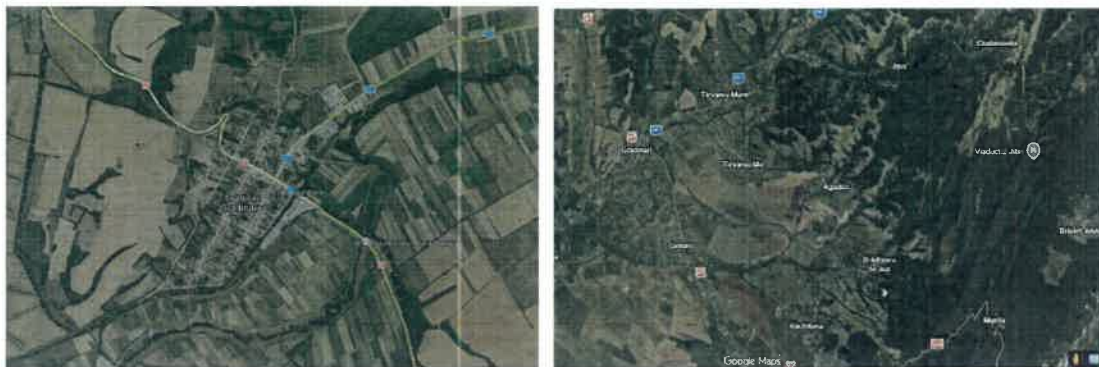
ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Membru Titular ANEVAR, Legitimatia nr. 12608



### 10 ANEXA 1- HARTA, LOCALIZARE



### IDENTIFICARE DUPA NC 33955



<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

## 11 ANEXA 2 – FOTOGRAFII

CF 33955



## 12 ANEXA 3– COMPARABILE

### Comparabila A

#### Descriere comparabila

Informatii suplimentare: terenul EXTRAVILAN arabil zona periferica, intre localitatile Jena si Gavojdia acces facil de pe drumul european E70, 28.300 mp, compus din patru parcele, foarte apropiate intre ele. Pret 25.000 euro, negociabil.



Teren extravilan 28.300 mp între Gavojdia și Jena

**25 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>



CasaVida Imobiliare  
0723 185 346

#### Descriere

CasaVida Imobiliare vă propune spre vânzare 4 loturi de teren extravilan situate într-o zonă cu potențial, între localitățile Gavojdia și Jena, județul Timiș, cu acces rapid la drumul european E70.

Suprafața totală a terenurilor este de 28.300 mp, împărțită în 4 parcele, fiind potrivite pentru investiții agricole, exploatare teren sau investiții pe termen lung.

Zona este liniștită, cu acces facil din drumul principal, iar terenurile sunt amplasate într-o zonă agricolă activă, cu suprafețe mari cultivate.

#### Detalii proprietate

Suprafață totală: 28.300 mp

Număr loturi: 4 parcele

Tip teren: extravilan

Amplasare: între Gavojdia și Jena – județul Timiș

Acces rapid la drumul european E70

Zonă agricolă cu terenuri productive

Potrivit pentru agricultură sau investiție

#### Avantaje

Suprafață mare de teren

Pret foarte atractiv

Acces rapid la drum principal

Zonă agricolă activă

Possibilitate de investiție pe termen lung

Pret: 25.000 euro – negociabil

#### Teren de vânzare

|                  |  |
|------------------|--|
| Suprafață utilă: | 28300 m <sup>2</sup>   |
| Tip teren:       | agricol  |
| Localizare:      | fără informații  |
| Dimensiuni:      | fără informații  |
| Gard:            | fără informații  |
| Tip acces:       | <input checked="" type="radio"/> asfaltat<br><input type="radio"/> pavat |
| Împrejurimi:     | fără informații  |
| Media:           | fără informații  |
| Tip vânzător:    | agenție  |

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb>

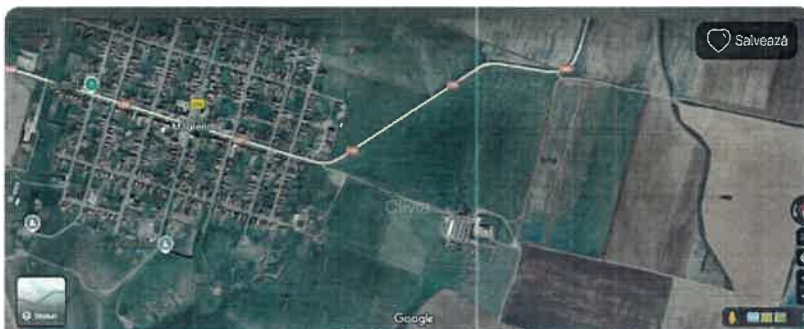
**Comparabila B**

Descriere comparabila

Informatii suplimentare: terenul EXTRAVILAN arabii zona periferica, localitatea Maureni, acces aproape de sosea, suprafata 50.000 mp, compus dintr-o singura parcela. Pret 25.000 euro, negociabil.

**teren de vanzare com.Maureni , jud.Caras-Severin**

Măureni, Județul Caraș Severin - Vezi Hartă

**41.000 € + TVA**  
0.82 € + TVA / mpRate de la 1.126 RON/lună [simulează credit](#)
**Administrator**  
Clivia


**0722361610**  
0722348020 /  
0728143671

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț


 Sup. teren: 50.000 mp  
 Clas.: Extravilan  
 Tip: Agricol
**teren de vanzare com.Maureni , jud.Caras-Severin - 41.000€**

Măureni, Județul Caraș Severin - Vezi Hartă

**Descriere teren**

Teren intravilan în suprafață de 50.000 mp (5ha) - Arabii extravilan în Com.Maureni, jud. Caraș-Severin, pret 8200 eur/ha

ID anunț: X0A00300F 253630056

Actualizat în: 17 Februarie 2025

**Utilități****Destinație**

Agricol

**Comision**

1,5%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056>

## Comparabila C

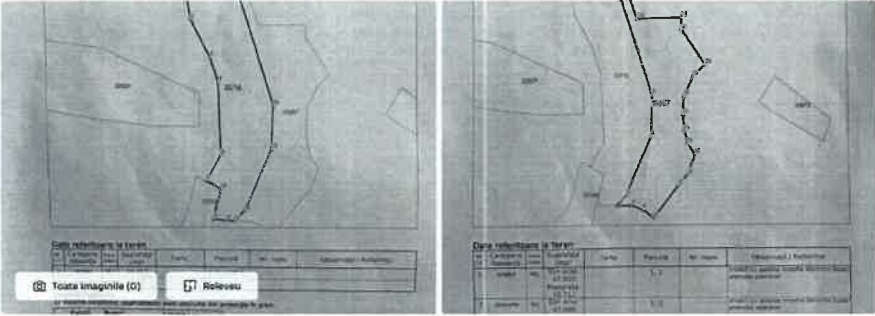
Descriere comparabila

Informatii suplimentare: terenul EXTRAVILAN arabil zona periferica, localitatea Sichevița, acces aproape de sosea, suprafata 50.000 mp, compus dintr-o singura parcea. Pret 25.000 euro, negociabil.

**storia** De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

CAPITAL Capital Imobiliare >

↳ Înapoi Distribuie Salvează



**Oportunitate de Investiție: Teren Extravilan Generos în Sichevița**

**30 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>

Sichevița, Sichevița, Caraș-Severin

**Teren de vânzare**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Suprafață utilă: | 47000 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | padure               |
| Localizare:      | urbana               |
| Dimensiuni:      | fără informații      |
| Gard:            | nu                   |
| Tip acces:       | fără informații      |
| Imprejurimi:     | fără informații      |
| Neție:           | fără informații      |
| Tip vânzător:    | agenție              |

**Alina Zaliznea**  
Capital Imobiliare  
☎ 0770 227 433

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Tuți drepturile rezervate storia.ro. Toate drepturile sunt rezervate storia.ro. Adresa: Piața ... Online Serviciu: 5 ani, 1890 nr. email

**Trimite mesajul**

Publicată

### Descriere

Capital Imobiliare vă propune spre vânzare o proprietate deosebită situată într-o zonă cu un peisaj natural superb, în apropierea Cazanelor Dunării, pe raza comunelor Sichevița și Berzasca. Această proprietate este ideală pentru cei care caută un proiect de investiție pe termen lung, fie că vorbim despre agricultură, apicultură sau dezvoltări eco-turistice într-o zonă aflată în plină ascensiune. **Detalii Principale:** Suprafață Totală: Proximativ 4,7 hectare (47.000 mp), împărțită în două loturi cadastrale învecinate: Lot 1 (Sichevița): 25.419 mp (din care 14.312 mp arabil și 11.107 mp pășune). Lot 2 (Berzasca): 21.581 mp (teren arabil și pășune). Localizare: Comuna Sichevița / Berzasca. Județul Caraș-Severin. Categorie Folosință: Arabii și Pășune. Regim Juridic: Documentație cadastrală completă (Proiecție Stereo 70). De ce să alegeți această proprietate? Dimensiune impresionantă: O suprafață compactă de aproape 5 hectare este tot mai greu de găsit în zone cu potențial turistic. Versatilitate: Terenul permite diverse activități, de la exploatare agricolă până la proiecte de relaxare în mijlocul naturii. Zona de Clisură: Proximitatea față de Dunăre și parcurile naturale din zonă oferă o valoare adăugată constantă proprietății. Contactează-ne pentru detalii! Nu rata ocazia de a investi într-una dintre cele mai frumoase zone ale României. Consultantul tău de la Capital Imobiliare îți stă la dispoziție pentru informații suplimentare și vizionări. Telefon: [Contactează](#) Detalii suplimentare: [.capitalimobiliare.ro](#) Capital Imobiliare - Partenerul tău de încredere în tranzații reușite!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investiie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp>

## 13 ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE

| Centralizator imobil |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |               |                                     |               |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Nr. crt.             | Specificatie              | Proprietar                      | Extras CF | Nr. Cadastral Nr. topografic | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa                            | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |               | Valoarea de plata estimata fara TVA |               |
|                      |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | mp                                   | Euro                      | Lei           | Euro                                | Lei           |
| A1                   | Teren extravilan "arabil" | COMUNA GRADINARI-DOMENIU PRIVAT | 33955     | 33955                        | 125/765/7/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari | 11.535                               | 9.364                     | 47.713        | 9.364                               | 47.713        |
| <b>TOTAL</b>         |                           |                                 |           |                              |                              |                                   | <b>11.535</b>                        | <b>9.364</b>              | <b>47.713</b> | <b>9.364</b>                        | <b>47.713</b> |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954

## Comparabile teren

## PREZENTARE COMPARABILE TEREN

| Elemente de comparatie                                       | Subiect           | Comp. A   | Comp. B   | Comp. C   |
|--|-------------------|---|---|---|
| Tipul tranzactiei  |                   | oferta  | oferta  | oferta  |
| Sursa informatiei  |                   | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056</a> | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp">https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp</a> |
| Preț de oferta/vanzare €                                     |                   | 25.000  | 41.000  | 30.000  |
| Preț de oferta/vanzare €/mp                                  |                   | 0,9   | 0,82  | 0,64  |
| Suprafata teren mp   | 11535             | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Localizare (Cartier/Zona):                                   | Gradinari         | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena  | Jud. Caras-Severin, Maureni   | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca   |
| Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):               | pamant            | pamant  | pamant  | pamant  |
| Destinatie/Utilizare:  | extravilan arabil | extravilan arabil   | extravilan arabil   | extravilan arabil   |
| Utilitati la limita proprietatii:                            | Fara              | Fara  | Fara  | Fara  |
| Suprafata (mp):  | 11535             | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Fronturi stradale  | 1FS               | 1FS   | 1FS   | 1FS   |
| Topografie:  | Plan              | plan  | plan  | plan  |
| Alte elemente (imprejmuire amenajari, constructie, comasare) | 1 parcela         | Nu  | Da  | Nu  |

## Analiza de piata

| Sursa   | Localizare                                | Pret (euro) | Suprafata teren (mp) | Utilitati, acces  | Pret unitar (euro/mp) | Destinatia                |
|---|---|-------------|----------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057f52e5h30i14#t03q67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057f52e5h30i14#t03q67d.html</a>                                   | Jud. Caras-Severin, Poncr                 | 11250       | 4500                 | fara utilitati  | 3                     | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057f52e5h30i14#t03q67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057f52e5h30i14#t03q67d.html</a>                                   | Jud. Caras-Severin, Poncr                 | 15600       | 5200                 | fara  | 3,00                  | extravilan arabil, faneca |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-lanxa-resita-halta-banila/3h4135h88d#736618eid416f1q0i570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-lanxa-resita-halta-banila/3h4135h88d#736618eid416f1q0i570.html</a>         | Jud. Caras-Severin, Halta Resita, Jurjoni | 12500       | 5755                 | fara  | 2,17                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-lanxa-resita-halta-banila/3h4135h88d#736618eid416f1q0i570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-lanxa-resita-halta-banila/3h4135h88d#736618eid416f1q0i570.html</a>         | Jud. Caras-Severin, Halta Resita, Jurjoni | 12500       | 5755                 | fara  | 2,17                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-arabil-sit-uat-in-ormita-jud-caras-severin-IDFGy/">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-arabil-sit-uat-in-ormita-jud-caras-severin-IDFGy/</a>   | Jud. Caras-Severin, Cravita               | 2906        | 4300                 | fara utilitati  | 0,68                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drigoivat-IDiWpyu.htm?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drigoivat-IDiWpyu.htm?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>   | Jud. Caras-Severin, Resita, Drigoivat     | 5000        | 11510                | fara utilitati, drum asfaltat, teren ursoar in panta  | 0,43                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-iablanita-caras-severin-3075967-IDFWkq">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-iablanita-caras-severin-3075967-IDFWkq</a>   | Jud. Caras-Severin, Brebu Nou, Iablanita  | 2129        | 1360                 | fara utilitati, drum acces exploatare pietruit  | 1,57                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-5-7-ha-teren-in-moravita-ID5Uye.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-5-7-ha-teren-in-moravita-ID5Uye.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>   | Jud. Timis, Moravita                      | 100000      | 57000                | curent in apropiere, front la drum european Moravita Belgrad  | 1,75                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comuna-maureni-IDDbVS">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comuna-maureni-IDDbVS</a>   | Jud. Caras-Severin, Maureni               | 218000      | 225000               | curent, pe teren, FS 200 ml la sosea, constructii pe teren degradate, demolabile                            | 0,97                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/borlovenii-noi-teren-drept-16000mp-la-limita-localitatii/18448h386e471q#ded4975562i406i3.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/borlovenii-noi-teren-drept-16000mp-la-limita-localitatii/18448h386e471q#ded4975562i406i3.html</a>   | Jud. Caras-Severin, Borlovenii Noi        | 15900       | 16000                | curent, 2 fronturi stradale, unul la DN57B; constructie 32 mp pe teren, 100 m de stalpii de inalta tensiune | 0,99                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-sitricol-de-vanzare-maureni-50000mji-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-sitricol-de-vanzare-maureni-50000mji-253630056</a>   | Jud. Caras-Severin, Maureni               | 41000       | 50000                | drum acces pamant   | 0,82                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-dreptabil-pentru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-m-p-km-8/h4794f7d06j#787013f926f64fh63102.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-dreptabil-pentru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-m-p-km-8/h4794f7d06j#787013f926f64fh63102.html</a> | Jud. Caras-Severin, Resita, OMV Petrom    | 35000       | 17265                | drum acces pamant, 500 m de linii de curent   | 2,03                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp">https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp</a>   | Jud. Caras-Severin, Sichevia și Berzasca  | 30000       | 47000                | drum acces pamant   | 0,64                  | extravilan arabil         |
| <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mi-intre-ravoldia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mi-intre-ravoldia-si-jena-IDGCSb</a>   | Jud. Caras-Severin, Gavodja, Jena         | 25000       | 28300                | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70   | 0,88                  | extravilan arabil         |

## Abordarea prin piata – comparatia directa teren

| GRILA COMPARATII TEREN  |                   |   |                             |   |
|---|-------------------|---|-----------------------------|---|
| ELEMENT DE COMPARAȚIE   | Subiect           | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE                         |                             |   |
|   |                   | A   | B                           | C   |
| Suprafata (mp):   | 11535             | 28.300  | 50.000                      | 47.000                                    |
| Pret oferta/vanzare €/mp  |                   | 0,88  | 0,82                        | 0,64                                      |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta                      | oferta                                    |
| Ajustari  | %                 | -10%  | -10%                        | -10%                                      |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 0,80  | 0,74                        | 0,57                                      |
| Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricului tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari. |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b>   |                   |   |                             |   |
| Drepturi de proprietate transmise   | Deplin            | Deplin  | Deplin                      | Deplin                                    |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale  |                   |   |                             |   |
| Condiții de finanțare   | Cash              | Cash  | Cash                        | Cash                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash  |                   |   |                             |   |
| Conditii de vanzare   | Independent       | Independent                                       | Independent                 | Independent                               |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere   |                   |   |                             |   |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | Fara              | Fara  | Fara                        | Fara                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare  |                   |   |                             |   |
| Conditii de piata   | Actuale           | actuale   | actuale                     | actuale                                   |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale  |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice proprietatii</b>  |                   |   |                             |   |
| Localizare (Cartier/Zona):  | Gradinari, Greoni | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena                | Jud. Caras-Severin, Maureni | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca |
| Ajustari  | %                 | -10%  | 0%                          | 10%                                       |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului   |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.   |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone/localizari diferite.   |                   |   |                             |   |
| Acces:  | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70 | pamant                      | pamant                                    |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.                                 |                   |   |                             |   |
| Destinatie/Utilizare:   | extravilan arabil | extravilan arabil                                 | extravilan arabil           | extravilan arabil                         |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu categorii juridice, destinatii si potential diferit.    |                   |   |                             |   |

| Utilitati:  | Fara             | Fara                        | Fara          | Fara        |
|---|------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| Ajustari  | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|   | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.   |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.   |                  |                             |               |             |
| <b>Suprafata (mp):</b>  | <b>11535</b>     | 28.300                      | 50.000        | 47.000      |
| Ajustari  | %                | 5%                          | 10%           | 10%         |
|   | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Comparabila B a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| in urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari. Suprafetele mai mari fiind mai potrivite pentru valorificare conform destinatiei. Terenurile cu suprafete mai mici au pretul pe mp mai mare insa valoarea totala este recunoscuta de piata ca fiind mai facil de finantat, iar pe cele cu suprafata mai mare au potential superior pt cultivare si valorificarea lor conform destinatiei |                  |                             |               |             |
| <b>Front stradal:</b>   | <b>1FS</b>       | 1FS                         | 1FS           | 1FS         |
| Ajustari  | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|   | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.  |                  |                             |               |             |
| <b>Topografie:</b>  | <b>Plan</b>      | plan                        | plan          | plan        |
| Ajustari  | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|   | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.  |                  |                             |               |             |
| <b>Alte elemente (impregmuire amenajari, constructie, comasare )</b>  | <b>1 parcela</b> | Nu                          | Da            | Nu          |
| Ajustari  | %                | 5%                          | 0%            | 5%          |
|   | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (impregmuire, constructie demolabila, amenajari, comasare).  |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.   |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului, respectiv terenuri comasate/necomasate   |                  |                             |               |             |
| <b>Pret ajustat €</b>   |                  | <b>0,80</b>                 | <b>0,81</b>   | <b>0,72</b> |
| Ajustare totală netă €  |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală netă (%)  |                  | 0%                          | 10%           | 25%         |
| Ajustare totală brută €   |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală brută (%)   |                  | 20,00%                      | 10,00%        | 25,00%      |
| Numar ajustari  |                  | 3                           | 1             | 3           |
| <b>Suprafata teren total</b>  | <b>11535</b>     |                             |               |             |
| <b>Valoare estimata (€)</b>   |                  | <b>9.364 €</b>              |               |             |
| <b>Valoare estimata (€/mp)</b>  |                  | <b>0,81 €/mp</b>            |               |             |
| <b>Valoare estimata (lei)</b>   |                  | <b>47.713 lei</b>           |               |             |
|   |                  | <i>Curs euro 24.02.2026</i> | <i>5,0954</i> |             |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:   |                  |                             |               | <b>B</b>    |

**1 ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE**



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33955-Grădinari

Nr. cerere: 1129  
Ziua: 26  
Luna: 01  
Anul: 2026

Cod verificare  
100199774823



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 33955                        | 11.535          |                        |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| 15991 / 05/05/2025   |  |           |
| Act Administrativ nr. 72, din 14/05/2025 emis de COMUNA GRADINARI; Act Administrativ nr. 9044, din 15/05/2025 emis de COMUNA GRADINARI; Act Administrativ nr. 62, din 25/04/2025 emis de COMUNA GRADINARI; |  |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala;<br>1/1 | A1        |
| 1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT  |  |           |

### C. Partea III. SARCINI .

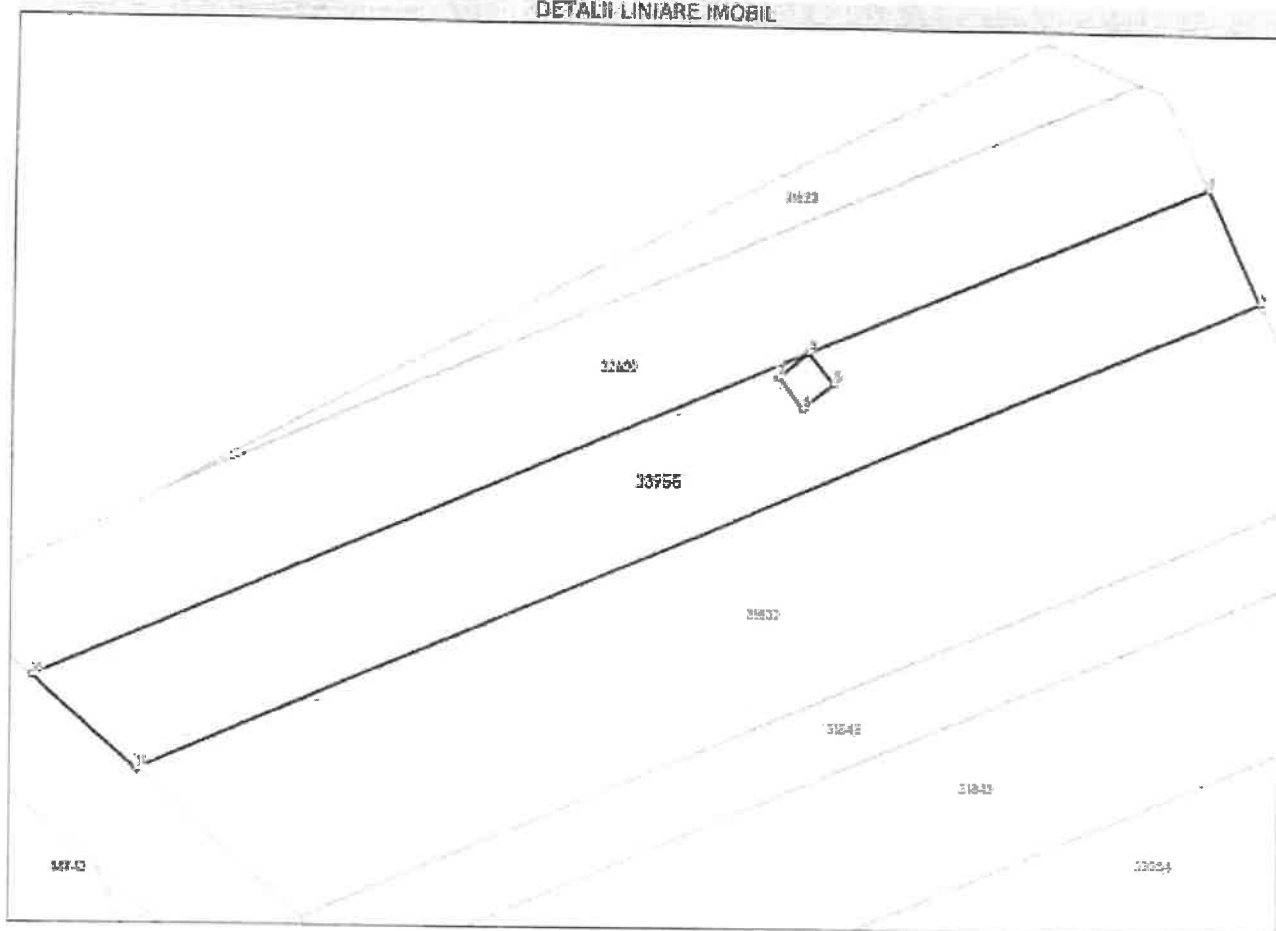
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

**Teren**

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinte |
| 33955        | 11.535          |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt. | Categorie folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | arabil              | NU          | 11.535         | 125   | 765/7   | -        |                        |

**Date referitoare la constructii**

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 34.456              |
| 2             | 3             | 117.117             |
| 3             | 4             | 0.163               |
| 4             | 5             | 10.729              |
| 5             | 6             | 10.729              |
| 6             | 7             | 10.73               |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 8             | 10.73                    |
| 8             | 9             | 0.163                    |
| 9             | 10            | 228.581                  |
| 10            | 11            | 37.951                   |
| 11            | 1             | 330.912                  |

\*\* 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 ANCPÎ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

26/01/2026, 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.ancpl.ro>

Cod verificare



100200193761

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 33955, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

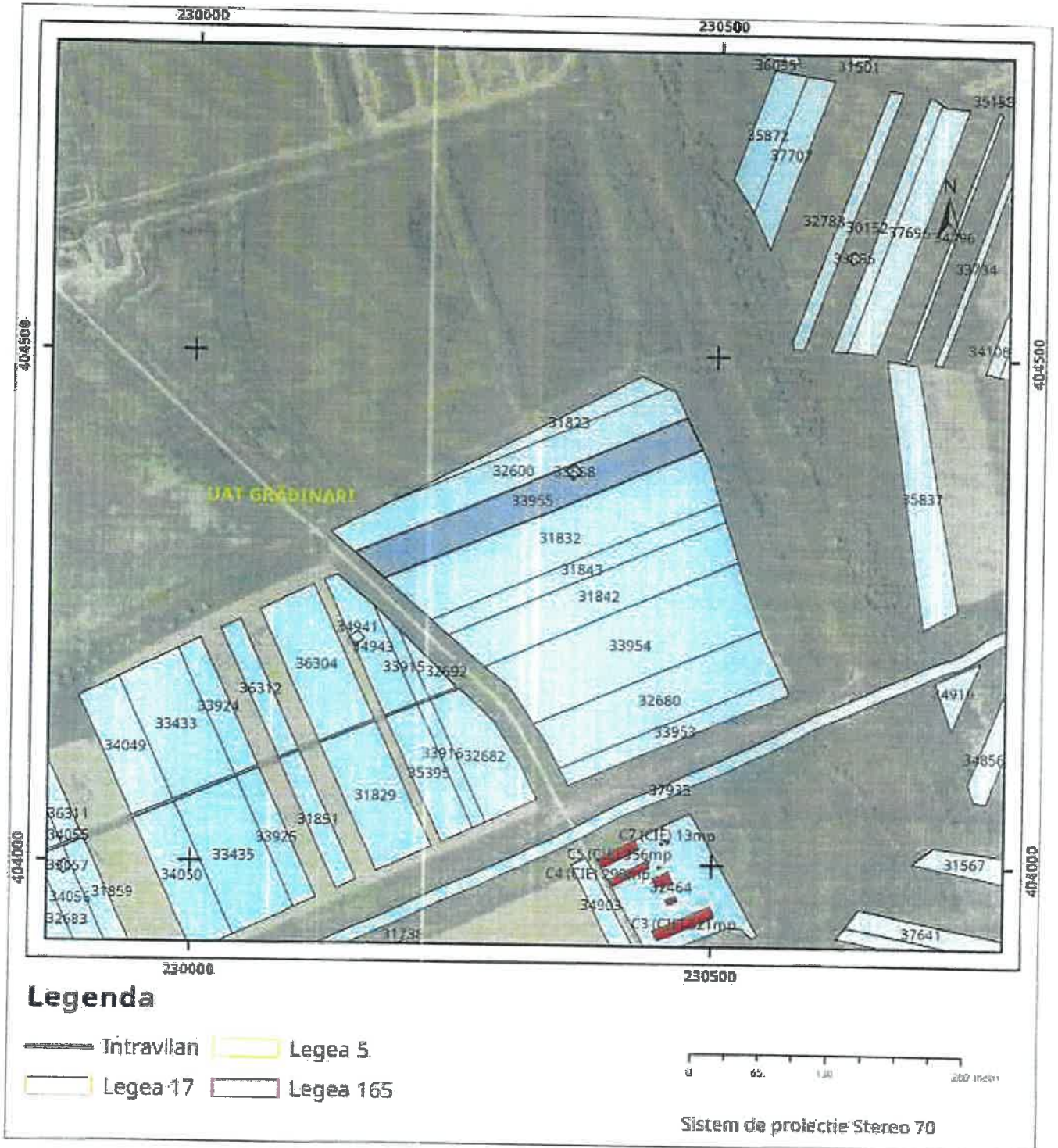
|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 2684 |
| Ziua      | 05   |
| Luna      | 02   |
| Anul      | 2026 |

Teren: 11.535 mp

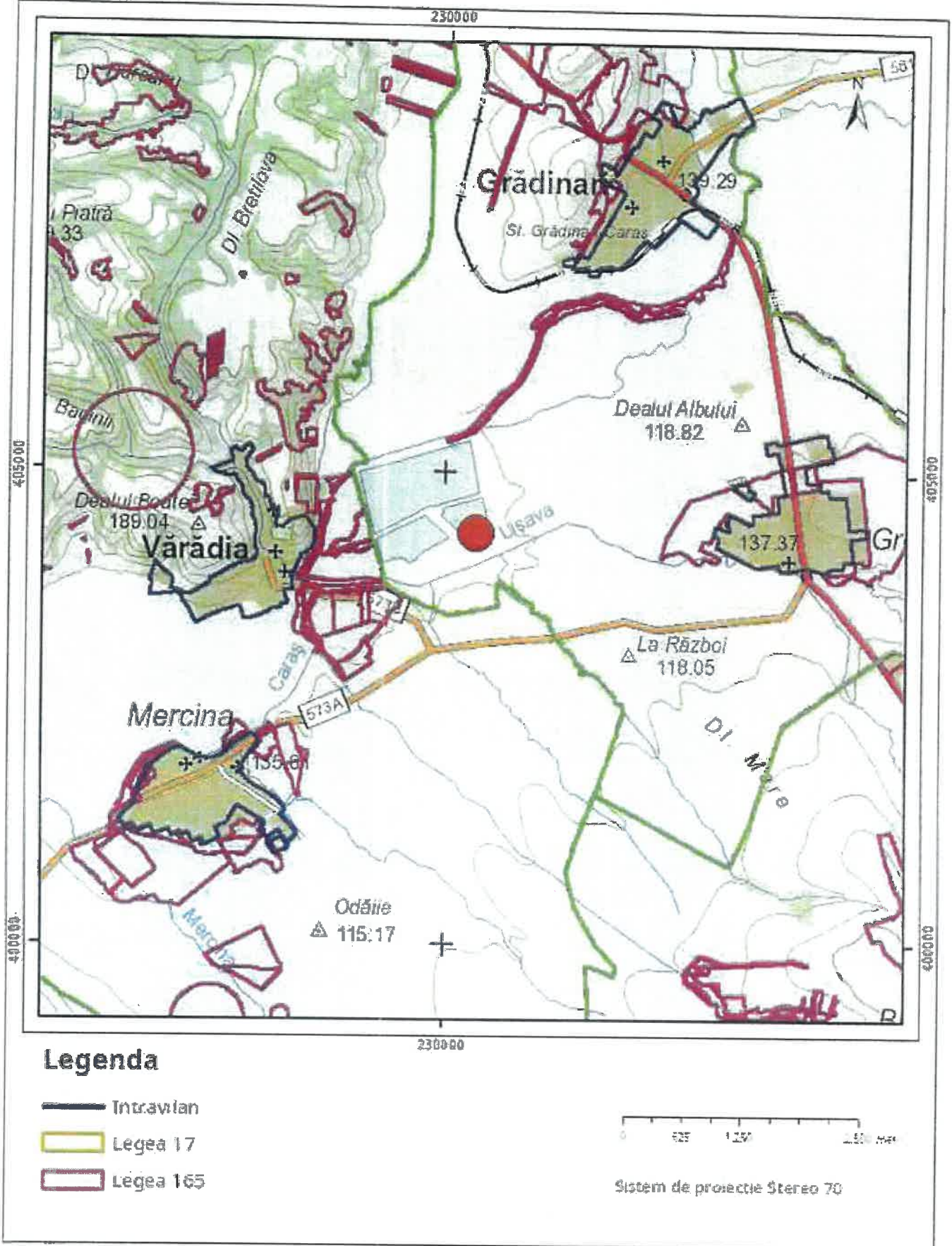
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 11535mp

Plan detaliu



# Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

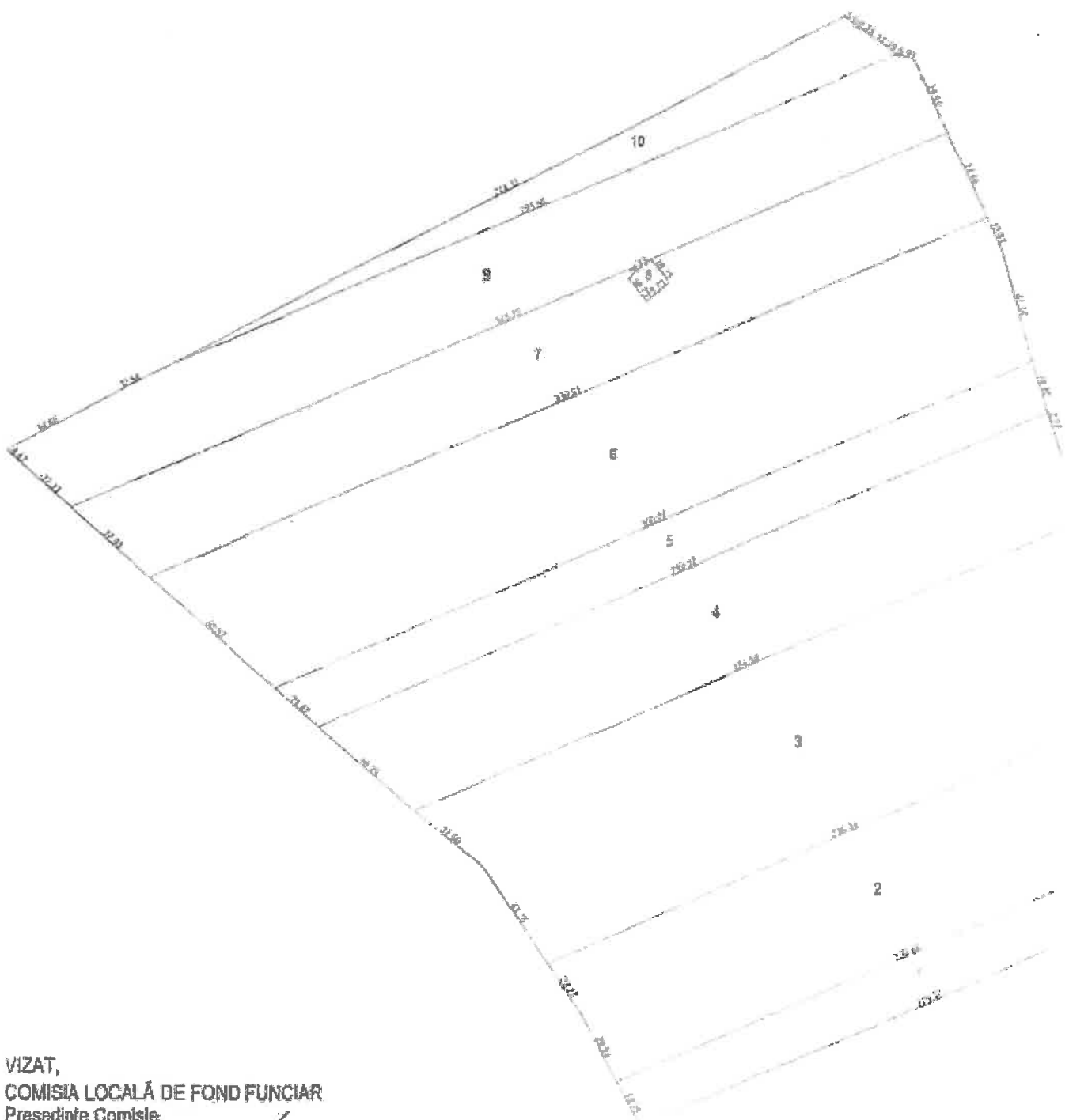
Ultima actualizare a geometriei: 22-09-2016  
Data și ora generării: 05-02-2026 14:21



|                  |                        |                     |                       |                           |
|------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|
| WGS-TOPOTEAM SRL |                        | BENEFICIAR          | SC ZF REAL ESTATE SRL | Plansa                    |
|                  |                        | DENUMIRE<br>PROIECT |                       | 1                         |
| Măsurat          | ing. Iacubovski Sergiu | Sergiu Iacubovski   | Scara                 | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ |
| Prelucrare CAD   | ing. Iacubovski Sergiu | Sergiu Iacubovski   | 1:2000                |                           |
| Verificat        | ing. Iacubovski Sergiu | Sergiu Iacubovski   | 01.2026               |                           |

PLAN PARCELAR  
Scara 1:2000

UAT GRADINARI Județul CAF  
Tarla 125-I



VIZAT,  
COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCİAR  
Președinte Comisie:

Data 13.07.2016  
Ștampila

*Stampa*

PARCELAR  
1/2000

Municipal CARAS SEVERIN  
125-1

Plan de cadastru în baza  
a planului (plan) Legat nr.  
1120/07



| Nr.crt | Nr.cadastral |
|--------|--------------|
| 1      | 33913        |
| 2      | 32680        |
| 3      | 33914        |
| 4      | 67 GREONI    |
| 5      | 67 GREONI    |
| 6      | 52 GREONI    |
| 7      | 33917        |
| 8      | 33858        |
| 9      | 32600        |
| 10     | 42 GREONI    |

Nr. înregistrare: 11157  
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
eliberată la data de 12.07.2016  
Tantului 25% cu chitanța nr. 650.1.2424  
Referenț L.S.

STEFANOVICI ACSĂNTEI  
LOREDAN-DUMITRU  
Referenț

Conform cu exemplarul  
din arhiva

12005 P. 08 10/1

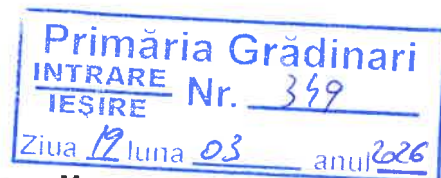
Plan de cadastru în baza  
a planului (plan) Legat nr.  
1120/07  
72-09.1016

Se confirmă suprafața din măsurători și  
introducerea imobilului în baza de date  
Parafa  
Semnătura și data  
Ștampila OCPI



Executant S.C. TOPO SERVICE S.A.  
Semnătura și ștampila  
Data 13.07.2016

Prezentul plan parțelar este valabil însoțit de TABELUL PARCELAR



# PROPRIETATE IMOBILIARĂ

## TEREN EXTRAVILAN

Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari

Total 16.000 mp

Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp

Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp

Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp

Categoria de folosinta „ARABIL”



Proprietar  
**ZF REAL ESTATE S.R.L.**  
CIF 20687694

### estimare valoare de piata

#### **MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**

Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
et. P+E, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \* J2018003265359  
Cont: Cont: RO14INGB0000999910305454  
ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu  
Email: mondoestimexpert@gmail.com  
Tel. 0723 205 246

Elaborat de:

Client

**ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Destinatar

**ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Utilizator

**ZF REAL ESTATE S.R.L.**

RE 45/16.03.2026  
Februarie 2026

## CUPRINS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>REZUMAT</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>SINTEZA EVALUĂRII</b> .....                                     | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS</b> .....               | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>TERMENI DE REFERINTA AI EVALUĂRII</b> .....                     | <b>7</b>  |
| 4.1       | Identificarea si competenta evaluatorului .....                    | 7         |
| 4.2       | Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati ..... | 7         |
| 4.3       | Identificarea obiectului supus evaluării .....                     | 7         |
| 4.4       | Tipul valorii .....  | 7         |
| 4.1       | Data evaluării .....   | 7         |
| 4.1       | Documentarea necesara evaluării .....                              | 7         |
| 4.2       | Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea.....    | 8         |
| 4.3       | Ipoteze, ipoteze speciale.....                                     | 8         |
| 4.3.1     | Conditii limitative suplimentare .....                             | 9         |
| 4.4       | Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....              | 9         |
| 4.5       | Declararea conformitatii cu standardele ANEVAR .....               | 9         |
| <b>5</b>  | <b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....                                   | <b>10</b> |
| 5.1       | Prezentarea proprietatii.....                                      | 10        |
| 5.2       | Analiza locatiei .....   | 10        |
| 5.3       | Descrierea proprietatii .....                                      | 10        |
| <b>6</b>  | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....                             | <b>11</b> |
| 6.1       | Generalitati .....   | 11        |
| 6.2       | Oferte de imobile similare .....                                   | 11        |
| 6.3       | Cererea de imobile similare .....                                  | 11        |
| 6.4       | Echilibrul pietei .....  | 12        |
| 6.5       | Plaja de valori pentru imobile similare .....                      | 12        |
| 6.6       | Riscuri .....  | 12        |
| <b>7</b>  | <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b> .....                                | <b>13</b> |
| <b>8</b>  | <b>EVALUAREA</b> .....   | <b>14</b> |
| 8.1       | Metodologia de evaluare .....                                      | 14        |
| 8.2       | Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe.....           | 14        |
| <b>9</b>  | <b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....      | <b>15</b> |
| <b>10</b> | <b>ANEXA 1– HARTA, LOCALIZARE</b> .....                            | <b>16</b> |
| <b>11</b> | <b>ANEXA 2 – FOTOGRAFII</b> .....                                  | <b>17</b> |
| <b>12</b> | <b>ANEXA 3– COMPARABILE</b> .....                                  | <b>18</b> |
| <b>13</b> | <b>ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE</b> .....                | <b>21</b> |
| <b>1</b>  | <b>ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE</b> .....    | <b>29</b> |

**1 REZUMAT**

Martie 2026

RE 45/16.03.2026

Către,  
ZF REAL ESTATE S.R.L.

Re: estimare valoare de piata imobil – teren - Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari:

Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp - Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”

Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp - Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”

Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp - Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”

În urma solicitării d-voastră și a ofertei Nr. 56/24.02.2026, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare al proprietății menționate mai sus.

Pentru întocmirea prezentei estimări, ce se axează pe standardele actuale de piață, am avut ca bază atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piață de sector și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezevăm dreptul de a rectifica raportul.

Am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară din prezentul raport, în scopul estimării valorii de piață la stadiul actual al fiecărui imobil – în vederea informării clientului. Estimarea care urmează, plus anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii de piață a proprietăților menționate mai sus, la data evaluării este de:

**TOTAL: 12.990 Euro fara TVA echivalent 66.189 Lei fara TVA**

| Centralizator Imobile              |                           |                       |           |               |                               |   | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |          |                                     |        |  |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------|---------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|---------------------------|----------|-------------------------------------|--------|--|
| Nr. crt.                           | Specificatie              | Proprietar            | Extras CF | Nr. Cadastral | Nr. Tarifa/ Parcela/ Nr. topo | Adresa  | Suprafete Imobil                     | Abordarea prin comparatii |          | Valoarea de piata estimata fara TVA |        |  |
|                                    |                           |                       |           |               |                               |   | mp                                   | Euro                      | Lei      | Euro                                | Lei    |  |
| A1                                 | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 35938     | 35938         | 109/635/19c/-                 | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, Extravilan Sat Greoni - Denimire de loc: Pe Deal | 1.400                                | 1.137                     | 5.793    | 1.137                               | 5.793  |  |
| A1                                 | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 34894     | 34894         | 19/1/1/-                      | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari   | 5.900                                | 4.790                     | 24.407   | 4.790                               | 24.407 |  |
| A1                                 | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 30437     | 30437         | 114/620/1/-                   | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari   | 8.700                                | 7.063                     | 35.989   | 7.063                               | 35.989 |  |
| TOTAL                              |                           |                       |           |               |                               |   | 16.000                               | 12.990                    | 66.189   | 12.990                              | 66.189 |  |
| *cursul euro/lei la data evaluării |                           |                       |           |               |                               |   | 24.02.2026                           | 5,0954                    | lei/euro |                                     |        |  |

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzația unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare.

Aceasta valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se accepta nici o responsabilitate transmisă unei terțe parti. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certific că MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de partile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Avem încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va stăm la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,  
ec. Denis Fogas  
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI  
Membriu Titular ANEVAR, Legitimă nr. 12608



**2 SINTEZA EVALUĂRII**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Proprietatea de evaluat       | TEREN EXTRAVILAN   |
| Tip proprietate               | TEREN EXTRAVILAN ARABIL  |
|                               | Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30437, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 109/635/19c/-<br>Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30894, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 19/1/1/-<br>Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 35938, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 114/620/1/- |
| Documente aferente imobilului | Contract vanzare cumparare – 322/27.05.2022<br>Contract vanzare cumparare – 269/06.08.2020<br>Contract vanzare cumparare – 2772/08.11.2006<br><br>Extras plan cadastral nr. 2685/05.02.2026<br>Extras plan cadastral nr. 2687/05.02.2026<br>Extras plan cadastral nr. 2686/05.02.2026  |
| Sarcini inscrise in extras CF | Nu conform extras CF anexate   |
| Adresa proprietății           | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  |
| Zona                          | Zona periferica  |
| Acces                         | Drum asfalt, urmat de drum de pamant   |
| Suprafata teren total         | 16.000 mp  |
| Proprietar                    | ZF REAL ESTATE S.R.L.  |
| Client                        | ZF REAL ESTATE S.R.L.  |
| Destinatar                    | ZF REAL ESTATE S.R.L.  |
| Utilizator desemnat           | ZF REAL ESTATE S.R.L.  |
| Scopul evaluării              | Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in scopul informarii clientului   |

Valoarea de piata estimata fara TVA -  
TOTAL**12.990 Euro fara TVA = 66.189 Lei fara TVA**

| Centralizator imobile |                           |                       |           |               |                              |  | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |        |                                     |        |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------|---------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| Nr. crt.              | Specificatie              | Proprietar            | Extras CF | Nr. Cadastral | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa   | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |        | Valoarea de piata estimata fara TVA |        |
|                       |                           |                       |           |               |                              |  | mp                                   | Euro                      | Lei    | Euro                                | Lei    |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 35938     | 35938         | 109/635/19c/-                | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, Extravilan Sat Greoni -Denimire de loc: Pe Deal | 1.400                                | 1.137                     | 5.793  | 1.137                               | 5.793  |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 34894     | 34894         | 19/1/1/-                     | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 5.900                                | 4.790                     | 24.407 | 4.790                               | 24.407 |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 30437     | 30437         | 114/620/1/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 8.700                                | 7.063                     | 35.989 | 7.063                               | 35.989 |
| TOTAL                 |                           |                       |           |               |                              |  | 16.000                               | 12.990                    | 66.189 | 12.990                              | 66.189 |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954

lei/euro

Metode de evaluare Abordare prin piata- Metoda comparatiei **12.990 Euro fara TVA = 66.189 Lei fara TVA**  
 Valori rezultate directe

Data inspectiei:  
24.02.2026Data evaluării  
24.02.2026Data raportului  
16.03.2026Cursul  
BNR/ 24.02.2026  
5,0954 lei/euro

Cea mai bună utilizare (CMBU) Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”

Destinație actuală Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”

Mentii

Inspectia a fost realizata de catre evaluator  
(conform inspectie, documente si fotografii atasate)



Evaluator Autorizat ANEVAR: DENIS FOGAS  
 Legitimatia de membru ANEVAR: 12608  
 Specializări ANEVAR: Evaluator Autorizat ANEVAR  
 Evaluarea Bunurilor imobile  
 Evaluarea Intreprinderii  
 Evaluarea Bunurilor Mobile

*Fogas Denis*

**Date de contact:**

**MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**  
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
 et. P+E, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \*  
 J2018003265359  
 Cont: Cont: RO14INGB0009999910305454  
 ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu  
 Email: [mondoestimexpert@gmail.com](mailto:mondoestimexpert@gmail.com)  
 Tel. 0723 205 246

### 3 PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS

**Dna. Denis Fogas evaluator**

din 02.04.2009 cu competente certificate: evaluări de proprietăți imobiliare, bunuri mobile și evaluări de întreprinderi.

Competente în consultanța în domeniul economic, planuri de afaceri, studii de fezabilitate etc. Evaluatorul este de profesie economist, iar ca evaluator este evaluator autorizat ANEVAR.

**Colaborari cu bănci, institutii:**

Intesa San Paolo Timișoara (2009-2016), Arad, Lugoj, Resita; Veneto Banca (Italo Romena/Veneto Bank) Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad (2009-2016); Garanti Bank Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad (2009-2016), BRCI – Banca Romana pentru Credite si investitii Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani (2016), Birouri Executori Judecatoresti – Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani –Caransebes-Arad, Societati de contabilitate.

Banca Transilvania, OTP – Timișoara, Unicredit Leasing Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Unicredit Tiriac Timișoara, Banca Românească Timișoara, Credite Agricole Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Birouri Executori Judecatoresti din Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Oradea, Institutii de credit tip IFN.

#### Evaluări realizate – Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi (SELECTIE):

| <b>Construcții comerciale (selectie)</b>   |   |
|--|---|
| Clădire rezidențială-comercială (peste 1200 mp) - str. Zugrav Nedelcu nr. 12, Timișoara              | Brixia Imobiliare S.R.L. -Timișoara   |
| Clădire – sediu Veneto Banca Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Bd. Revolutiei           | Veneto Banca Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                     |
| Apartamente (peste 100)  | Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes |
| Case (peste 100)   | Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes |
| <b>Construcții speciale:</b>   |   |
| Linie tehnologică – stație de betoane  | Lavinamix Construct S.R.L.-Arad   |
| Linie tehnologică – 6 silozuri   | Maragro S.R.L. – Giera  |
| Linie tehnologică – 8 silozuri   | Agro VI-PI –Peciu Nou   |
| Depozit cereale  | Gradinari-Caras -Severin  |
| Parc fotovoltaic – com. Vladimirescu jud. Arad   | Invertsolar S.R.L.-Arad   |
| Parc fotovoltaic – com. Frumusenii jud. Arad   | Invertsolar S.R.L.-Arad   |
| Complex zootehnic – Varias   | Quintino Agriculture S.R.L.   |
| Plantatie afin – Vizejdea, jud. Caras-Severin  | Clasic Agro S.R.L.  |
| Plantatie catina – Varias, jud. Caras-Severin  | Clasic Agro S.R.L.  |
| Ferma agrozootehnica- Jamu Mare  | Banatfarming S.R.L.   |
| <b>Hale (selectie)</b>   |   |
| Hala industrială (peste 5000 mp)   | Guala Pack S.R.L. - Nadab, Arad   |
| Hala industrială (peste 8000 mp)   | Schieffer - Lugoj   |
| Hale cresterea gainilor (peste 5000 mp)-Boldur   | Eurovo S.R.L.   |
| Hale colector oua peste (5000 mp)-Boldur   | Ovoest S.R.L.   |
| Hală industrială (peste 2000 mp),  | Jomo Termomoholding S.R.L.-Timișoara  |
| Hală industrială (peste 2000 mp), Timișoara  | Shoes 2000 S.R.L.-Platforma INCONTRO Timișoara                                  |
| Hală industrială (peste 2000 mp), Lugoj  | Shoes 2000 S.R.L.-Lugoj   |
| Hală industrială, Arad   | Dominus S.R.L. - Arad   |
| Hală industrială , Remetea Mare, jud. Timiș  | Fashion Stone - Remetea Mare  |
| Hală industrială, Arad   | BB Best Total - Arad  |
| Hale industriale, Arad, jud. Arad  | Rossetti East S.R.L. -  |
| Hale industriale, Arad, jud. Arad  | S.C. Mr. Fab S.R.L.   |
| Hală industrială, Utvin, Jud. Caras-Severin  | Gereco S.R.L. - Utvin, Timiș  |
| Hala industrială (peste 2000 mp), Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Calea Sagului      | Linar S.R.L.-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                     |
| Hala industrială (peste 3000 mp), Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, Jud. Caras-Severin | Finimm S.R.L.-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                    |
| <b>Reprezentante comerciale (selectie)</b>   |   |
| Reprezentanta Dacia - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului                   | Auto Europa S.A.-Timișoara  |
| Reprezentanța IVECO - Arad   | Verbiță S.R.L. -Arad  |
| Reprezentanța MAN - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                                   | MHS Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Truck Bus                    |
| Reprezentanța Mitsubishi - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului              | Mitsubishi -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                      |
| Reprezentanța Mobexpert - Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                             | Mobexpert-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                        |
| Reprezentanta Opel -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani Calea Sagului                     | Opel Romania  |
| <b>Clădiri de birouri (selectie)</b>   |   |
| Clădire de birouri - Calea Dorobanților, Timișoara   | Actual Proiect S.R.L.-Timișoara   |

|   |   |
|---|---|
| Clădire de birouri - Str. Poetului  | ARED - Arad   |
| Spațiu de birouri - Calea Timișoriei, Arad  | Szakai Metal S.R.L. - Arad  |
| <b>Hoteli, pensiuni (selectie)</b>  |   |
| Hotel Nora –Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani – Bd. Dambovita            | Monrovia S.R.L.   |
| Pensiune Nora – Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani, str. Cpt. Damsescu    | Monrovia S.R.L.   |
| La Residenza -- Hotel   | La Residenza S.R.L.   |
| Hotel Perla 3,4   | Pen Com Tur Perla S.R.L.  |
| Hotel Phoenix, Calea Aurel Vlaicu Arad  | S.C. Phoenix- Arad  |
| Complex hotelier Moneasa  | Utilcontech S.R.L.  |
| Hotel Maxim – Arad, Calea Radnei  | S.C. Maxim S.R.L.   |
| <b>Terenuri, rezidentiale, Agricole (selectie)</b>                                    |   |
| Teren Bd Take Ionescu nr 46 Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani (18345 mp) | ISHO Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani                     |
| Terenuri agricole (peste 8 ha), Ghioroc, jud. Arad                                    | Castore Impex S.R.L. - Ghioroc, Arad                                    |
| Terenuri agricole (peste 27 ha), Sântana, jud. Arad                                   | ZA-MI S.R.L.-Sântana, Arad  |
| Terenuri agricole (peste 100 ha), Agadici, jud. Caras Severin                         | Farmland S.R.L.   |
| <b>Estimare constructii studii de proiect (selectie):</b>                             |   |
| Bloc de apartamente – P+10 etaje (in constructie)- str. Marginii                      | SC ASSET ZC MARGINII SRL  |
| Hotel (parte a rețelei hoteliere -IBIS)- P+10 etaje (in constructie)- Arad            | SC FAB Industries SRL-Arad  |
| <b>Estimare bunuri mobile (SELECTIE):</b>   |   |
| - Echipamente si utilaje - (equip. injectie,electroeroziune,strunguri etc)            | SC INTERPART SRL-Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani         |
| - Tractoare, combine, utilaje agricole  | Agro VI-PI –Peciu Nou   |
| - Masini, camioane, remorci   | Scoala de soferi ALFA S.R.L.  |
| - Echipamente si utilaje prelucrare mase plastice si lemn                             | Tecno Team Production S.R.L.  |
| <b>Evaluari intreprinderi:</b>  |   |
| - intreprindere comerciala si de productie  | CENTRO GROUP INDUSTRIES -Gradinari, zona rezidentiala noua, spre Carani |

### Proiecte economice din fonduri nerambursabile realizate-aprobate-implementate

- Plan de marketing în vederea unei investiții într-un utilaj tipografic și utilajele anexe (valoare 550.000 Euro) – S.C. GRAFORPINT S.R.L. -Timișoara
  - Cerere de finanțare, plan de afaceri și dosarul celor două cereri de rambursare pentru fonduri europene nerambursabile – POSCEA Axa prioritară 1, pentru proiectul „Competitivitate prin tehnologie inovativă de tipar” – proiect aprobat cu nr. ATF 41/06.10.2008. Valoare aprobată: 2.389.466 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 920.000 lei,
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 – S.C. DIMEX CONSULTING S.R.L.-Timișoara- “Consultanta in resurse umane, evident personalului prin internet si echipamente TIC performante”**
- In urma incheierii contractului de finantare 2TIC3.1.1./170/4/27.06.2014 - Cerere finantare nr. 1488/cod SMIS 54014 - Valoare aprobata 74.300 mp (categoria de folosinta - arabil).000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 74.300 mp (categoria de folosinta - arabil).000 lei –finalizare 31.12.2014/Incasare finantare
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014/ Cerere finantare nr. 1479/09.03.2011/ cod SMIS 43155 “Performanta si modernizare prin utilizarea internetului si a echipamentelor TIC”**
- S.C. Eltrex S.R.L.- Timișoara  
300369 Timișoara, str. Gr. Alexandrescu (in prelungire) nr. 180  
Tel: 0256 218921, Website: : [http:// www.eltrex.ro](http://www.eltrex.ro)
- Proiect aprobat cu nr. 7209/07.05.2014/27.06.2014  
Valoare aprobată: 120.000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 108.000 lei/ Incasare finantare
- Elaborarea proiectului și implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 - ROSENC – Timișoara – aprobat**
- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Solar Fire S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – ROSENC – Timișoara
  - Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – Asociația România Pitorească.-Timișoara
  - Cerere de finanțare și plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile “de minimis” – proiectul Echipament digital de tipar –S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
  - Cerere de finanțare și plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile “de minimis” – S.C. Eltrex S.R.L.-Timișoara

### Sumar al pregătirii și experienței evaluatorului

#### Ec. Denis Fogas

- absolventă a Universității de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice, Specializarea „Managementul firmei”
- absolventă a Facultății Hyperion București- Colegiul de Științe Economice Timișoara

#### Atestate și cursuri postuniversitare:

- Master „Administrarea Organizațiilor de Afaceri”, Universitatea de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice
- Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile și întreprinderi, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 12608
- Diplomă Profesională în Management – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- Certificat Profesional în Management – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- Formator în domeniul antreprenorial, Ministerul Muncii și Protecție Sociale
- Premiul III- Planul meu de afaceri în cadrul proiectului „Antreprenoriat și Egalitatea de Șanse”- ANTRES- Un model inter-regional de școală antreprenorială pentru femei, 2009-2010
- Bursa Federației Europene SI pentru studii in domeniul economic, 2002



Evaluator autorizat ANEVAR  
Legitimatie nr. 12608  
Specializari ANEVAR  
Evaluarea Bunurilor Imobiliare  
Evaluarea Bunurilor Mobile  
Evaluarea Intreprinderii

Cu stimă,  
ec. Denis Fogas

## 4 TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 4.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### Numele evaluatorului:



Evaluator Autorizat ANEVAR: **DENIS FOGAS**  
 Legitimatia de membru ANEVAR: **12608**  
 Specializări ANEVAR: **Evaluator Autorizat ANEVAR**  
 Evaluarea Bunurilor Imobile  
 Evaluarea Intreprinderii  
 Evaluarea Bunurilor Mobile

#### Date de contact:

**MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.**  
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,  
 et. P+5, ap. 1B, cam. 2 \* CIF 39907642 \*  
 J2018003265359  
 Cont: Cont: RO14INGB0000999910305454  
 ING BANK -Ag. Timisoara, Simion Barnutiu  
 Email: mondoestmexpert@gmail.com  
 Tel. 0723 205 246

### 4.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client: **ZF REAL ESTATE S.R.L.**  
 Destinatar: **ZF REAL ESTATE S.R.L.**  
 Utilizator: **ZF REAL ESTATE S.R.L.**

Acest raport de evaluare ii este adresat catre **ZF REAL ESTATE S.R.L.** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari fara acordul prealabil intre parti.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

### 4.3 Identificarea obiectului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilelor, situate in Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, zona periferica, Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp  
 Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp  
 Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp  
 aflate in proprietatea **ZF REAL ESTATE S.R.L.**, conform documentelor specifice puse la dispozitie. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza terenului liber.

#### Conform extras CF

Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30437, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 109/635/19c/-  
 Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30894, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 19/1/1/-  
 Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 35938, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 114/620/1/-

**Conform inspectie** – fiecare proprietatea s-a identificat si corespunde conform extras CF. Terenurile nu erau imprejmuite. Identificarea fiecarui teren s-a facut in in Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, zona periferic.

Inspectia a fost realizata de evaluator la data de 24.02.2026, intre orele 10,30-12,30.

La data inspectiei terenurile aveau acces de pe drumurile asfaltate, continuate cu drum de pamant.

Utilitati existente: fara utilitati

(conform inspectie, documente si fotografii atasate)

### 4.4 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piata asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, SEV 100 Cadru general si anume: Valoarea de piata: *“Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### 4.1 Data evaluarii

Data evaluarii: 24.02.2026      Data inspectiei: 24.02.2026      Data raportului: 16.03.2026

### 4.1 Documentarea necesara evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 24.02.2026 de catre evaluator autorizat Fogas Denis fara prezenta reprezentantului proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator si a identificat activul/activele impreuna cu clientul.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, fara vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii: nu sunt.

Nu au fost puse la dispozitie decat cele anexate.

In cazul in care mai sunt si alte documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta la data evaluării ne rezervam dreptul de a refaca raportul.

#### 4.2 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, plan incadrare in zona, documente achizitie), alte documente atasate;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor
- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 233 – Proprietatea in curs de conStruire
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- “CoSturi de reconStructie – Costuri de inlocuire” Cladiri industriale comerciale si agricole, constructii speciale – Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2015, actualizat iulie 2025-august 2026.
- “Indreptar tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte” – Editura MATRIX ROM, decembrie 2025.
- revista “Valoarea – oriunde este ea” publicata de ANEVAR
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la constructori, antreprenori, dezvoltatori imobiliari, agenti imobiliari, sau din reviste de specialitate.
- extrase privind ofertele de tranzactionare si inchiriere de pe site-uri de Internet: romimo.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, olx.ro

#### 4.3 ipoteze, ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. (după tipul proprietății evaluate). Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize). Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- Întrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținut de Mondo Estim Expert S.R.L. și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- In cazul în care citorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietatii, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la aceasta ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previțiuni cu privire la efectele de creștere sau scădere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietatii care au avut loc după data evaluării sau data inspectiei și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietatii în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

#### 4.3.1 Condiții limitative suplimentare

*In calcule s-au utilizat suprafețele din documentele puse la dispoziție de proprietar. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.*

*Au fost puse la dispoziția evaluatorului doar documentele anexate în prezentul raport.*

*Evaluatorul a examinat fiecare imobil pus la dispoziție de către client și a identificat proprietatea în prezenta reprezentantului proprietarului acestuia.*

*Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietatii așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza terenului liber.*

#### 4.4 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

#### 4.5 Declarația conformității cu standardele ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specificate și sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data prezentului raport.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Dna. Denis Fogas Evaluator Autorizat ANEVAR are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Alianz Tiriac România.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt

scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita aie profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

## 5 PREZENTAREA DATELOR

### 5.1 Prezentarea proprietatii

| ELEMENTE DE IDENTIFICARE                                    |  |
|---|--|
| Tip proprietate imobiliară                                  | Teren EXTRAVILAN categoria de folosinta „ARABIL”   |
| Drept de proprietate:                                       | deplin   |
| Proprietar  | ZF REAL ESTATE S.R.L.  |
| Adresa  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  |
| Zona  | Zona periferic   |
| Suprafata teren totala înregistrată în CF-uri               | 16.000 mp  |
| <b>Act dobândire proprietate</b>                            |  |
| Contract de dobândire                                       | Contract vanzare cumparare – 322/27.05.2022<br>Contract vanzare cumparare – 269/06.08.2020<br>Contract vanzare cumparare – 2772/08.11.2006   |
| Extras carte funciara nr.- Nr. Cadastral                    | Extras CF 30437-Gradinari, jud. Caras Severin – 8.700 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30437, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 109/635/19c/-<br>Extras CF 34894-Gradinari, jud. Caras Severin – 5.900 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 30894, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 19/1/1/-<br>Extras CF 35938-Gradinari, jud. Caras Severin – 1.400 mp- Nr. Cadastral. Nr. Topografic 35938, Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. Topo 114/620/1/- |
| Plan urbanistic zonal (PUZ)                                 | -  |
| Plan încadrare in zona imobil                               | -  |
| Proiect amenajare drumuri propuse de interes public         | -  |
| Plan situatie/plan incadradre in zona/Plan parcelar initial | Extras plan cadastral nr. 2685/05.02.2026<br>Extras plan cadastral nr. 2687/05.02.2026<br>Extras plan cadastral nr. 2686/05.02.2026  |

### 5.2 Analiza locatiei

| ANALIZA LOCAȚIEI           |   |
|----------------------------|---|
| Localizare, date generale  | Proprietatea in cauza este situata in localitatea Gradinari, zona periferica, spre Carani, periferic Jud. Caras-Severin.<br>Zona periferica (vezi ANEXA 5).   |
| Demografie                 |   |
| Amplasament                | Proprietatea analizata este situata in Gradinari teren EXTRAVILAN – total 16.000 mp („ARABIL”)  |
| Dum/Accesul la proprietate | Accesul se face de pe drumul asfaltat continuat cu drum de pamant<br>Traficul rutier redus.   |
| Puncte de interes in zona  | Unitati zootehnice  |
| Informații specifice       | Zona din imediata vecinătate a proprietăților, poate fi caracterizată ca avand trafic foarte redus. Amplasarea imobilelor in in cadrul zonei este favorabilă. |
| Vecinătăți N               | Teren liber   |
| Vecinătăți S               | Teren liber   |
| Vecinătăți E               | Teren liber   |
| Vecinătăți V               | Teren liber   |
|                            | Toate terenurile se invecineaza cu alte terenuri libere   |

### 5.3 Descrierea proprietatii

|                        |   |
|------------------------|---|
| Suprafata terenului    | Suprafata totala de teren este de 16.000 mp   |
| Topografie / Geografia | Relieful proprietatii este plan; conditiile de teren: mediu; risc inexistent sau neglijabil al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate; forma terenurilor este regulata si neregulata (conform documente atasate). |
| Strada / Front public  | Terenurile inspectate, are un front la drumul de acces.<br>La data inspectiei accesul la fiecare teren se facea de drumul drumul asfaltat continuat cu drum de pamant (vezi ANEXA 5).   |
| Limite                 | Terenuri neimprejmuite  |

|                                     |   |        |
|-------------------------------------|---|--------|
| <b>Utilitati</b>                    | apă caldă caldă publică                             | - nu - |
|                                     | rețea publică de gaze naturale                      | - nu - |
|                                     | rețea publică de curent electric                    | - nu - |
|                                     | rețea publică de apă caldă (la limita proprietății) | - nu - |
|                                     | rețea de irigații                                   | - nu - |
| <b>Reglementari construire</b>      | Utilizări permise – conform reglementari            |        |
| <b>3.7 Servitutii si restrictii</b> | Nu, conform extras CF anexate                       |        |

## 6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 6.1 Generalitati

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

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

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

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

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri EXTRAVILAN similare. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piata proprietăților de tip terenuri EXTRAVILAN libere aflate in zona in care se afla amplasat imobilul sau in zone similare.

Oferta pentru terenuri EXTRAVILAN- arabil existente in judetul Caras Severin si aplicate la zona studiata - **zona periferica, la iesirea din Gradinari**, este concentrata si strans legata de potentialul **agricol** din aceasta zona si de dezvoltarea economica din proximitatea acestor localitati.

Astfel, in functie de localizare, suprafata, (potentialul de exploatare din punct de vedere agricol, proximitatea drumurilor de exploatare, acces foarte bun la terenul evaluat, pretul terenurilor cu potential similar **variaza de la 0,64-0,9 eur/mp.**

### 6.2 Oferte de imobile similare

Medie

Oferta pentru terenuri EXTRAVILAN -arabil existente in judetul Caras-Severin si aplicate la zona studiata - este concentrata si strans legata de potentialul economic din aceasta zona si de dezvoltarea economica din proximitatea acestor localitati.

### 6.3 Cererea de imobile similare

Medie

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau arendare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoane fizice sau juridice care doresc sa exploateze proprietatea avand destinatia existenta de teren EXTRAVILAN- arabii. Avantajul momentan este datorat faptului ca preturile terenurilor sunt accesibile. Atractivitatea zonei va creste odata cu expansiunea principalilor utilizatori de terenuri si scaderea disponibilitatii de terenuri in zonele invecinate. La momentul actual dezvoltarea industriala/comerciala este puternic concentrata in zona unde exista acces facil, accesul la locuri de munca, iar cea agricola acolo unde suprafetele exploatate sunt comasate si de dimensiuni mari.

#### 6.4 Echilibrul pietei

Piata vanzatorului.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Tinând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una in stagnare cu premise usoare de stagnare, apreciem ca este o piata a vanzatorului.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor afla in perioada imediat urmatoare intr-un echilibru relativ cu premise de usoara stagnare.

Echilibrul pietei poate fi sintetizat in urmatoarii indicatori

| Indicator                     | U.M.      | Terenuri                                   |      |
|-------------------------------|-----------|--|------|
|                               |           | min.                                       | max. |
| Oferte/teren liber            | euro/mp   | 0,64                                       | 0,9  |
| Oferte/teren liber inchiriere | euro/luna | -  | -    |
| Tipul pietei                  |           | piata vanzatorului                         |      |
| Tendinta pietei               |           | Incerta, cu perspective de usoara stagnare |      |

#### 6.5 Plaja de valori pentru imobile similare

Minim: cca. 0,64 euro/mp

Maxim: cca 0,9 euro/mp

#### 6.6 Riscuri

Factori relevanti pentru estimare:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind mediu; la data evaluarii piata este mediu activa.

- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa martie anul 2020 cererea pentru proprietati similare s-a inregistrat o scadere a trendului descendent; apreciem ca tendinta de reducere a scaderii pietei se va diminua.

- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie;

Lichiditatea proprietatii :

Foarte Scazuta  Scazuta  Medie  Ridicata

Prezenta proprietate datorita destinatiei terenului are vandabilitatea medie si specifica destinatiei terenului si este adresata segmentelor de cumparatori si utilizatori interesate.

## 7 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

### Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Pentru identificarea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, au fost preluate informatii de pe piata locala a terenurilor similare libere din zonele periferice ale localitatii. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizariile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                  |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| <b>Industrial</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Comerciala</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Agricol</b>      | <b>DA</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>DA</b>        |
| <b>Rezidential</b>  | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este conform destinatiei actuale- Agricol - EXTRAVILAN - ARABIL.

### Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - in vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                  |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| <b>Industrial</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Comerciala</b>   | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |
| <b>Agricol</b>      | <b>DA</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>DA</b>        |
| <b>Rezidentiala</b> | <b>NU</b>     | <b>DA</b>      | <b>DA</b>          | <b>NU</b>        |

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea actuala de proprietate teren liber conform destinatiei actuale- EXTRAVILAN - ARABIL.

## 8 EVALUAREA

### 8.1 Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : comparatia vanzarilor, metoda reziduala sau a extractiei, tehnica parcelarii, rentei de baza, etc.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica: comparatia vanzarilor pentru teren.

Niciuna din celelalte abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a bunului.

### 8.2 Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe

Premisa majora a abordarii prin piata - comparatia directa a vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de bunuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabil, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețului de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi ANEXA 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash si o negociere de 10%

Grila de piata este prezentata in ANEXA 4-5. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila, de subiect este comparabila, B-teren EXTRAVILAN, (are cele mai mici corectii brute). Avand in vedere si celelalte corectii, opinam ca valoarea de piata a imobilelor analizate este de:

**12.990 Euro fara TVA**  
echivalent  
**66.189 Lei fara TVA**

**9 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost estimate urmatoarele valori:

| Centralizator imobile |                           |                       |                                    |                              |                              |  | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |                           |               |                                     |               |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Nr. crt.              | Specificatie              | Proprietar            | Extras CF                          | Nr. Cadastral Nr. Topografic | Nr. Taria/ Parcela/ Nr. topo | Adresa   | Suprafete imobil                     | Abordarea prin comparatii |               | Valoarea de piata estimata fara TVA |               |
|                       |                           |                       |                                    |                              |                              |  | mp                                   | Euro                      | Lei           | Euro                                | Lei           |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 35938                              | 35938                        | 109/635/19c/-                | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, Extravilan Sat Greoni -Denimire de loc: Pe Deal | 1.400                                | 1.137                     | 5.793         | 1.137                               | 5.793         |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 34894                              | 34894                        | 19/1/1/-                     | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 5.900                                | 4.790                     | 24.407        | 4.790                               | 24.407        |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 30437                              | 30437                        | 114/620/1/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 8.700                                | 7.063                     | 35.989        | 7.063                               | 35.989        |
| <b>TOTAL</b>          |                           |                       |                                    |                              |                              |  | <b>16.000</b>                        | <b>12.990</b>             | <b>66.189</b> | <b>12.990</b>                       | <b>66.189</b> |
|                       |                           |                       | *cursul euro/lei la data evaluarii |                              | 24.02.2026                   |  | 5,0954                               | lei/euro                  |               |                                     |               |

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

-adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

-precizia: este o măsurată a încrederii evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere ca, proprietatea evaluat teren aparține unui segment de piață EXTRAVILAN arabil au fost identificate informații relevante despre proprietăți comparabile, abordarea prin comparatii este cea mai relevantă pentru estimarea valorii.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietățile în discuție se situează la cca **12.990 Euro**, iar valoarea de piață va trebui să țină seama de valoarea estimată a terenurilor pe baza **abordării prin comparatii**.

În circumstanțele actuale, **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare, la stadiul actual, este în opinia evaluatorului, de:

**TOTAL: 12.990 Euro fara TVA Echivalent 66.189 Lei fara TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea prezentată include valoarea terenului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Cu stimă,

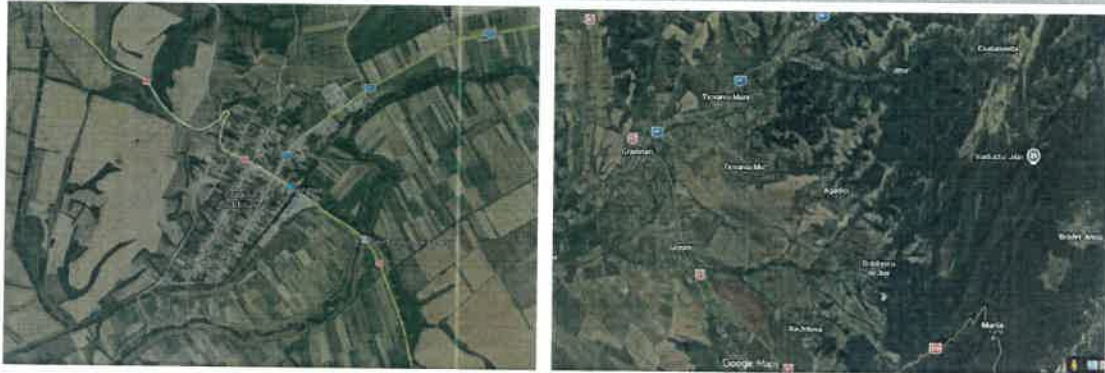
ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Membru Titular ANEVAR, Legitimata nr. 12508



## 10 ANEXA 1- HARTA, LOCALIZARE



**IDENTIFICARE DUPA NC 35938**



**IDENTIFICARE DUPA NC 35938**



**IDENTIFICARE DUPA NC 30437**



<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

11 ANEXA 2 – FOTOGRAFII

CF 34894



CF 35938



CF 30437



## 12 ANEXA 3– COMPARABILE

### Comparabila A

#### Descriere comparabila

Informatii suplimentare: terenul extravilan arabil zona periferica, intre localitatile Jena si Gavojdia acces facil de pe drumul european E70, 28.300 mp, compus din patru parcele, foarte apropiate intre ele. Pret 25.000 euro, negociabil.

CasaVida Imobiliare >

< Inapoi

Distribuie Salveaza



Teren extravilan 28.300 mp între Gavojdia și Jena

**25 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>



CasaVida Imobiliare  
CasaVida Imobiliare  
0723 183 846

#### Descriere

CasaVida Imobiliare vă propune spre vânzare 4 loturi de teren extravilan situate într-o zonă cu potențial, între localitățile Gavojdia și Jena, județul Timiș, cu acces rapid la drumul european E70.

Suprafața totală a terenurilor este de 28.300 mp, împărțită în 4 parcele, fiind potrivite pentru investiții agricole, exploatare teren sau investiții pe termen lung.

Zona este liniștită, cu acces facil din drumul principal, iar terenurile sunt amplasate într-o zonă agricolă activă, cu suprafețe mari cultivate.

**Detalii proprietate**  
Suprafață totală: 28.300 mp  
Număr loturi: 4 parcele  
Tip teren: extravilan  
Amplasare: între Gavojdia și Jena – județul Timiș  
Acces rapid la drumul european E70  
Zonă agricolă cu terenuri productive  
Potrivit pentru agricultură sau investiție  
Avantaje  
Suprafață mare de teren  
Preț foarte atractiv  
Acces rapid la drum principal  
Zonă agricolă activă  
Posibilitate de investiție pe termen lung

Preț: 25.000 euro – negociabil

#### Teren de vânzare

|                  |   |
|------------------|---|
| Suprafață utilă: | 28300 m <sup>2</sup>  |
| Tip teren:       | agricol   |
| Localizare:      | fără informații   |
| Dimensiuni:      | fără informații   |
| Gard:            | fără informații   |
| Tip acces:       | <input checked="" type="radio"/> asfaltat<br><input checked="" type="radio"/> pavat |
| Imprejurimi:     | fără informații   |
| Media:           | fără informații   |
| Tip vânzător:    | agenție   |

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb>

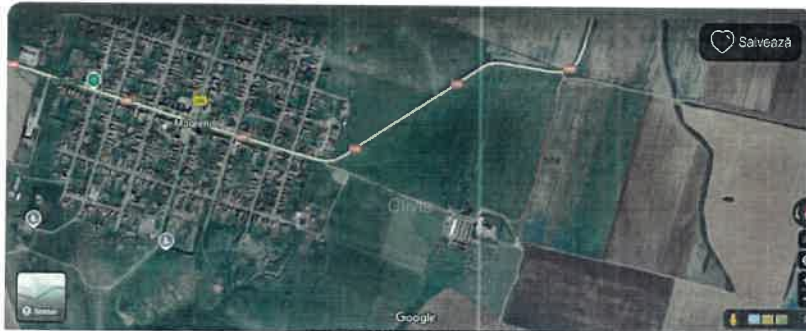
**Comparabila B**

Descriere comparabila

informatii suplimentare: terenul extravilan arabil zona periferica, localitatea Maureni, acces aproape de sosea, suprafata 50.000 mp, compus dintr-o singura parcela. Pret 41.000 euro, negociabil.

**teren de vanzare com.Maureni , jud.Caras-Severin**

Măureni, Județul Caraș Severin - Vezi Hartă

**41.000 € + TVA**  
0.82 € + TVA / mpRata da la 1.126 RON/lună  simulează credit

Salvează

 **Administrator**  
Clivia

 **0722361610**  
072236020 /  
0728143671

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț



Sup. teren: 50.000 mp    Clas.: Extravilan    Tip: Agricol

**teren de vanzare com.Maureni , jud.Caras-Severin - 41.000 €**

Măureni, Județul Caraș Severin - Vezi Hartă

**Descriere teren**

Teren intravilan în suprafață de 50.000 mp (5ha) – Arabil extravilan în Com.Maureni, jud. Caraș-Severin, pret 8200 eur/ha

ID anunț: X0A00300F  253630056 

Actualizat în: 17 Februarie 2025

**Utilități****Destinație**

Agricol

**Comision**

1,5%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056>

## Comparabila C

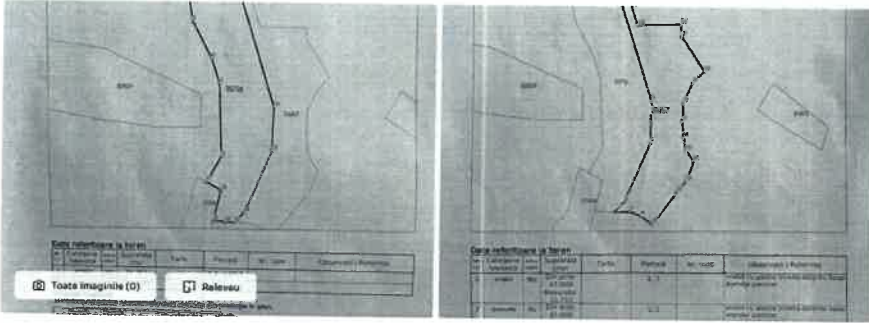
Descriere comparabila

Informatii suplimentare: terenul extravilan arabil zona periferica, localitatea Sichevița, acces aproape de sosea, suprafata 47.000 mp, compus doua loturi de teren, conform anunt. Pret 30.000 euro, negociabil.

**storia** De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Comparații ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

**CAPITAL** Capital Imobiliare >

Înapoi Distribuie Salvează



**Oportunitate de investiție: Teren Extravilan Generos în Sichevița**

**30 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>

Sichevița, Sichevița, Caraș-Severin

**Teren de vânzare**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Suprafață utilă: | 47000 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | pășune               |
| Localizare:      | urbana               |
| Dimensiuni:      | fără informații      |
| Care:            | ru                   |
| Tip acces:       | fără informații      |
| Împrejurimi:     | fără informații      |
| Medii:           | fără informații      |
| Tip vânzare:     | agenție              |

**Alina Zaliznea**  
Capital Imobiliare  
0770 227 435

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Publicitate

### Descriere

Capital Imobiliare vă propune spre vânzare o proprietate deosebită situată într-o zonă cu un peisaj natural superb, în apropierea Cazanelor Dunării, pe raza comunelor Sichevița și Berzasca. Această proprietate este ideală pentru cei care caută un proiect de investiție pe termen lung, fie că vorbim despre agricultură, apicultură sau dezvoltări eco-turistice într-o zonă aflată în plină ascensiune. Detalii Principale: Suprafață Totală: Proximativ 4,7 hectare (47.000 mp), împărțită în două loturi cadastrale învecinate: Lot 1 (Sichevița): 25.419 mp (din care 14.312 mp arabil și 11.107 mp pășune). Lot 2 (Berzasca): 21.581 mp (teren arabil și pășune). Localizare: Comuna Sichevița / Berzasca, județul Caraș-Severin. Categorie Folosință: Arabil și Pășune. Regim Juridic: Documentația cadastrală completă (Proiecție Stereo 70). De ce să alegeți această proprietate? Dimensiune Impresionantă: O suprafață compactă de aproape 5 hectare este tot mai greu de găsit în zone cu potențial turistic. Versatilitate: Terenul permite diverse activități, de la exploatare agricolă până la proiecte de relaxare în mijlocul naturii. Zona de Clisură: Proximitatea față de Dunăre și parcurile naturale din zonă oferă o valoare adăugată constantă proprietății. Contactează-ne pentru detalii! Nu rata ocazia de a investi într-una dintre cele mai frumoase zone ale României. Consultantul tău de la Capital Imobiliare îți stă la dispoziție pentru informații suplimentare și vizionări. Telefon: [Contactează](tel:0770227435) Detalii suplimentare: [capitalimobiliare.ro](http://capitalimobiliare.ro) Capital Imobiliare - Partenerul tău de încredere în tranzacții reușite!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investiie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp>

## 13 ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE

| Centralizator imobile |                           |                       |           |                              |                              |  | 327320 Gradinari, jud. Caras-Severin |  |                           |               |                                     |               |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|--|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Nr. crt.              | Specificatie              | Proprietar            | Extras CF | Nr. Cadastral Nr. Topografic | Nr. Tarla/ Parcela/ Nr. topo | Adresa   | Suprafete imobil                     |  | Abordarea prin comparatii |               | Valoarea de piata estimata fara TVA |               |
|                       |                           |                       |           |                              |                              |  | mp                                   |  | Euro                      | Lei           | Euro                                | Lei           |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 35938     | 35938                        | 109/635/19c/-                | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari, Extravilan Sat Greoni -Denimire de loc: Pe Deal | 1.400                                |  | 1.137                     | 5.793         | 1.137                               | 5.793         |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 34894     | 34894                        | 19/1/1/-                     | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 5.900                                |  | 4.790                     | 24.407        | 4.790                               | 24.407        |
| A1                    | Teren extravilan "arabil" | ZF REAL ESTATE S.R.L. | 30437     | 30437                        | 114/620/1/-                  | Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari  | 8.700                                |  | 7.063                     | 35.989        | 7.063                               | 35.989        |
| <b>TOTAL</b>          |                           |                       |           |                              |                              |  | <b>16.000</b>                        |  | <b>12.990</b>             | <b>66.189</b> | <b>12.990</b>                       | <b>66.189</b> |

\*cursul euro/lei la data evaluarii

24.02.2026

5,0954 lei/euro

## Comparabile teren

| PREZENTARE COMPARABILE TEREN                                  |                   |   |   |   |
|---|-------------------|---|---|---|
| Elemente de comparatie  | Subiect           | Comp. A   | Comp. B   | Comp. C   |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta  | oferta  |
| Sursa informatiei   |                   | <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056</a> | <a href="https://www.storia.ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp">https://www.storia.ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp</a> |
| Preț de oferta/vanzare €                                      |                   | 25.000  | 41.000  | 30.000  |
| Preț de oferta/vanzare €/mp                                   |                   | 0,9   | 0,82  | 0,64  |
| Suprafata teren mp  | 1400              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Localizare (Cartier/Zona):                                    | Gradinari, Greoni | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena  | Jud. Caras-Severin, Maureni   | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca   |
| Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):                | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70   | pamant  | pamant  |
| Destinatie/Utilizare:   | extravilan arabil | extravilan arabil   | extravilan arabil   | extravilan arabil   |
| Utilitati la limita proprietatii:                             | Fara              | Fara  | Fara  | Fara  |
| Suprafata (mp):   | 1400              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Fronturi stradale   | 1FS               | 1FS   | 1FS   | 1FS   |
| Topografie:   | Plan              | plan  | plan  | plan  |
| Alte elemente (imprejurare amenajari, constructie, comasare ) | 1 parcela         | Nu  | Da  | Nu  |

| PREZENTARE COMPARABILE TEREN                                  |                   |   |   |   |
|---|-------------------|---|---|---|
| Elemente de comparatie  | Subiect           | Comp. A   | Comp. B   | Comp. C   |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta  | oferta  |
| Sursa informatiei   |                   | <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056</a> | <a href="https://www.storia.ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp">https://www.storia.ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp</a> |
| Preț de oferta/vanzare €                                      |                   | 25.000  | 41.000  | 30.000  |
| Preț de oferta/vanzare €/mp                                   |                   | 0,9   | 0,82  | 0,64  |
| Suprafata teren mp  | 5900              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Localizare (Cartier/Zona):                                    | Gradinari         | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena  | Jud. Caras-Severin, Maureni   | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca   |
| Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):                | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70   | pamant  | pamant  |
| Destinatie/Utilizare:   | extravilan arabil | extravilan arabil   | extravilan arabil   | extravilan arabil   |
| Utilitati la limita proprietatii:                             | Fara              | Fara  | Fara  | Fara  |
| Suprafata (mp):   | 5900              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Fronturi stradale   | 1FS               | 1FS   | 1FS   | 1FS   |
| Topografie:   | Plan              | plan  | plan  | plan  |
| Alte elemente (imprejurare amenajari, constructie, comasare ) | 1 parcela         | Nu  | Da  | Nu  |

| PREZENTARE COMPARABILE TEREN                                |                   |   |   |   |
|---|-------------------|---|---|---|
| Elemente de comparatie                                      | Subiect           | Comp. A   | Comp. B   | Comp. C   |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta  | oferta  |
| Sursa informatiei   |                   | <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056</a> | <a href="https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxe">https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxe</a> |
| Preț de oferta/vanzare €                                    |                   | 25.000  | 41.000  | 30.000  |
| Preț de oferta/vanzare €/mp                                 |                   | 0,9   | 0,82  | 0,64  |
| Suprafata teren mp  | 8700              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Localizare (Cartier/Zona):                                  | Gradinari         | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena  | Jud. Caras-Severin, Maureni   | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca   |
| Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):              | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70   | pamant  | pamant  |
| Destinatie/Utilizare:                                       | extravilan arabil | extravilan arabil   | extravilan arabil   | extravilan arabil   |
| Utilitati la limita proprietatii:                           | Fara              | Fara  | Fara  | Fara  |
| Suprafata (mp):   | 8700              | 28.300  | 50.000  | 47.000  |
| Fronturi stradale   | 1FS               | 1FS   | 1FS   | 1FS   |
| Topografie:   | Plan              | plan  | plan  | plan  |
| Alte elemente (imprejurul amenajari, constructie, comasare) | 1 parcela         | Nu  | Da  | Nu  |

### Analiza de piata

| Sursa   | Localizare                                | Preț (euro) | Suprafata teren (mp) | Utilitati, acces  | Preț unitar (euro/mp) | Destinatia                 |
|---|---|-------------|----------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/60hdhfe27h057152e5h3014ef09a67a.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/60hdhfe27h057152e5h3014ef09a67a.html</a>                                   | Jud. Caras-Severin, Ponor                 | 11250       | 4500                 | fara utilitati  |                       | 3<br>extravilan arabil     |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/60hdhfe27h057152e5h3014ef09a67a.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/60hdhfe27h057152e5h3014ef09a67a.html</a>                                   | Jud. Caras-Severin, Ponor                 | 15600       | 5200                 | fara  | 3,00                  | extravilan arabil, faneata |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3hd13Shl88dg736618e1d416f1e01570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3hd13Shl88dg736618e1d416f1e01570.html</a>   | Jud. Caras-Severin, Halta Resita, Jurjoni | 12500       | 5755                 | fara  | 2,17                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3hd13Shl88dg736618e1d416f1e01570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3hd13Shl88dg736618e1d416f1e01570.html</a>   | Jud. Caras-Severin, Halta Resita, Jurjoni | 12500       | 5755                 | fara  | 2,17                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-arabil-situat-in-cravita-jud-caras-severin-IDFGvi">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-arabil-situat-in-cravita-jud-caras-severin-IDFGvi</a>   | Jud. Caras-Severin, Cravita               | 2500        | 4300                 | fara utilitati  | 0,68                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drijlovat-IDWpvy.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drijlovat-IDWpvy.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>   | Jud. Caras-Severin, Resita, Drijlovat     | 5000        | 11510                | fara utilitati, drum asfaltat, teren ursor in panta   | 0,43                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-labanita-caras-severin-3075967-IDFWkq">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-labanita-caras-severin-3075967-IDFWkq</a>   | Jud. Caras-Severin, Brabu Nou, labonia    | 2129        | 1360                 | fara utilitati, drum acces exploatare pietruit  | 1,57                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-5-7-ha-teren-in-moravita-ID5Lvs.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/oferta/vand-5-7-ha-teren-in-moravita-ID5Lvs.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>   | Jud. Timis, Moravita                      | 100000      | 57000                | current in apropiere, front la drum european Moravita Belgrad   | 1,75                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-22-5-na-comuna-maureni-IDDbVS">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-22-5-na-comuna-maureni-IDDbVS</a>   | Jud. Caras-Severin, Maureni               | 216000      | 225000               | current, pe teren, FS 200 m la sosea, constructii pe teren degradate, demolabile                            | 0,97                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/borloveni-noi-teren-drept-16000m-la-limita-localitati/19h48h386e71a5de4975562140613.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/borloveni-noi-teren-drept-16000m-la-limita-localitati/19h48h386e71a5de4975562140613.html</a>   | Jud. Caras-Severin, Borloveni Noi         | 15900       | 16000                | current, 2 fronturi stradale, unci la DN67B, constructie 32 mp pe teren, 100 m de stapai de inalta tensiune | 0,99                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-maureni-50000mp-253630056</a>   | Jud. Caras-Severin, Maureni               | 41000       | 50000                | drum acces pamant   | 0,82                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-iristabil-pentru-fotovoltaice-17165-mp-2-euro-mp-km-8/h479d7v061e787013f926f64fb83107.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-iristabil-pentru-fotovoltaice-17165-mp-2-euro-mp-km-8/h479d7v061e787013f926f64fb83107.html</a> | Jud. Caras-Severin, Resita, OMV Petrom    | 35000       | 17265                | drum acces pamant, 500 m de linii de curent   | 2,03                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxe">https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxe</a>   | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca | 30000       | 47000                | drum acces pamant   | 0,64                  | extravilan arabil          |
| <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-28-300-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb</a>   | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena        | 25000       | 28300                | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70   | 0,88                  | extravilan arabil          |

## Abordarea prin piata – comparatia directa teren

| GRILA COMPARATII TEREN  |                          |   |                                |   |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|---|
| ELEMENT DE COMPARAȚIE   | Subiect                  | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE                           |                                |   |
|   |                          | A   | B                              | C   |
| <b>Suprafata (mp):</b>  | <b>1400</b>              | <b>28.300</b>                                       | <b>50.000</b>                  | <b>47.000</b>                                   |
| <b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>   |                          | <b>0,88</b>   | <b>0,82</b>                    | <b>0,64</b>                                     |
| <b>Tipul tranzactiei</b>  |                          | oferta  | oferta                         | oferta  |
| Ajustari  | %                        | -10%  | -10%                           | -10%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 0,80  | 0,74                           | 0,57  |
| Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari. |                          |   |                                |   |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b>   |                          |   |                                |   |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>  | <b>Deplin</b>            | Deplin  | Deplin                         | Deplin  |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 1   | 1                              | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale  |                          |   |                                |   |
| <b>Condiții de finanțare</b>  | <b>Cash</b>              | Cash  | Cash                           | Cash  |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 1   | 1                              | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru piata cash   |                          |   |                                |   |
| <b>Condiții de vanzare</b>  | <b>Independent</b>       | Independent   | Independent                    | Independent                                     |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 1   | 1                              | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere  |                          |   |                                |   |
| <b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>   | <b>Fara</b>              | Fara  | Fara                           | Fara  |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 1   | 1                              | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare   |                          |   |                                |   |
| <b>Condiții de piata</b>  | <b>Actuale</b>           | actuale   | actuale                        | actuale   |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Pret ajustat €  |                          | 1   | 1                              | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale  |                          |   |                                |   |
| <b>Ajustari specifice proprietatii</b>  |                          |   |                                |   |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b>   | <b>Gradinari, Greoni</b> | Jud. Caras-Severin,<br>Gavojdia, Jena               | Jud. Caras-Severin,<br>Maureni | Jud. Caras-Severin,<br>Sichevița și<br>Berzasca |
| Ajustari  | %                        | -10%  | 0%                             | 10%   |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului   |                          |   |                                |   |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.   |                          |   |                                |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone/localizari diferite.   |                          |   |                                |   |
| <b>Acces:</b>   | <b>pamant</b>            | drum acces<br>pamant, paralel cu<br>drumul european | pamant                         | pamant  |
| Ajustari  | %                        | -3%   | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -3% calitatea drumului de acces fiind superioara in comparatie cu cea a subiectului  |                          |   |                                |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.                               |                          |   |                                |   |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>  | <b>extravilan arabil</b> | extravilan arabil                                   | extravilan arabil              | extravilan arabil                               |
| Ajustari  | %                        | 0%  | 0%                             | 0%  |
|   | Abs                      | 0   | 0                              | 0   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                          |   |                                |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu categorii juridice, destinatii si potential diferit.  |                          |   |                                |   |

| Utilitati:   | Fara             | Fara                        | Fara          | Fara        |
|--|------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.   |                  |                             |               |             |
| <b>Suprafata (mp):</b>   | <b>1400</b>      | 28.300                      | 50.000        | 47.000      |
| Ajustari   | %                | 5%                          | 10%           | 10%         |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Comparabila B a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari. Suprafetele mai mari fiind mai potrivite pentru valorificare conform destinatiei. Terenurile cu suprafete mai mici au pretul pe mp mai mare insa valoarea totala este recunoscuta de piata ca fiind mai facil de finantat, iar pe cele cu suprafata mai mare au potential superior pt cultivare si valorificarea lor conform destinatiei. |                  |                             |               |             |
| <b>Front stradal:</b>  | <b>1FS</b>       | 1FS                         | 1FS           | 1FS         |
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.  |                  |                             |               |             |
| <b>Topografie:</b>   | <b>Plan</b>      | plan                        | plan          | plan        |
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.  |                  |                             |               |             |
| <b>Alte elemente (imprejmuire amenajari, constructie, comasare)</b>  | <b>1 parcela</b> | Nu                          | Da            | Nu          |
| Ajustari   | %                | 5%                          | 0%            | 5%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).   |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                  |                             |               |             |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului, respectiv terenuri comasate/necomasate   |                  |                             |               |             |
| <b>Pret ajustat €</b>  |                  | <b>0,77</b>                 | <b>0,81</b>   | <b>0,72</b> |
| Ajustare totală netă €   |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală netă (%)   |                  | -3%                         | 10%           | 25%         |
| Ajustare totală brută €  |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală brută (%)  |                  | 23,00%                      | 10,00%        | 25,00%      |
| Numar ajustari   |                  | 4                           | 1             | 3           |
| <b>Suprafata teren total</b>   | <b>1400</b>      |                             |               |             |
| <b>Valoare estimata (€)</b>  |                  | <b>1.137 €</b>              |               |             |
| <b>Valoare estimata (€/mp)</b>   |                  | <b>0,81 €/mp</b>            |               |             |
| <b>Valoare estimata (lei)</b>  |                  | <b>5.793 lei</b>            |               |             |
|  |                  | <i>Curs euro 24.02.2026</i> | <i>5,0954</i> |             |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:  |                  |                             |               | <b>B</b>    |

| GRILA COMPARATII TEREN  |                   |   |                             |   |
|---|-------------------|---|-----------------------------|---|
| ELEMENT DE COMPARAȚIE   | Subiect           | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE                         |                             |   |
|   |                   | A   | B                           | C   |
| Suprafata (mp):   | 5900              | 28.300  | 50.000                      | 47.000                                    |
| Pret oferta/vanzare €/mp  |                   | 0,88  | 0,82                        | 0,64                                      |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta                      | oferta                                    |
| Ajustari  | %                 | -10%  | -10%                        | -10%                                      |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 0,80  | 0,74                        | 0,57                                      |
| Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari. |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b>   |                   |   |                             |   |
| Drepturi de proprietate transmise   | Deplin            | Deplin  | Deplin                      | Deplin                                    |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale  |                   |   |                             |   |
| Condiții de finanțare   | Cash              | Cash  | Cash                        | Cash                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash  |                   |   |                             |   |
| Condiții de vanzare   | Independent       | Independent                                       | Independent                 | Independent                               |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere   |                   |   |                             |   |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | Fara              | Fara  | Fara                        | Fara                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare  |                   |   |                             |   |
| Condiții de piata   | Actuale           | actuale   | actuale                     | actuale                                   |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale  |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice proprietatii</b>  |                   |   |                             |   |
| Localizare (Cartier/Zona):  | Gradinari, Greoni | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena                | Jud. Caras-Severin, Maureni | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca |
| Ajustari  | %                 | -10%  | 0%                          | 10%                                       |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului   |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai puțin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.   |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone / localizare diferita.                                       |                   |   |                             |   |
| Acces:  | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70 | pamant                      | pamant                                    |
| Ajustari  | %                 | -3%   | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -3% calitatea drumului de acces fiind superioara in comparatie cu cea a subiectului  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.                               |                   |   |                             |   |
| Destinatie/Utilizare:   | extravilan arabil | extravilan arabil                                 | extravilan arabil           | extravilan arabil                         |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu categorii juridice, destinatii si potential diferit.  |                   |   |                             |   |

|  |                   |               |               |               |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Utilitati:</b>  | <b>Fara</b>       | <b>Fara</b>   | <b>Fara</b>   | <b>Fara</b>   |
| Ajustari   | %                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Abs               | 0             | 0             | 0             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.  |                   |               |               |               |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.  |                   |               |               |               |
| <b>Suprafata (mp):</b>   | <b>5900</b>       | <b>28.300</b> | <b>50.000</b> | <b>47.000</b> |
| Ajustari   | %                 | 5%            | 10%           | 10%           |
|  | Abs               | 0             | 0             | 0             |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.  |                   |               |               |               |
| Comparabila B a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                   |               |               |               |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                   |               |               |               |
| in urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari. Suprafetele mai mari fiind mai potrivite pentru valorificare conform destinatiei. Terenurile cu suprafete mai mici au pretul pe mp mai mare insa valoarea totala este recunoscuta de piata ca fiind mai facii de finantat, iar pe cele cu suprafata mai mare au potential superior pt cultivare si valorificarea lor conform destinatiei. |                   |               |               |               |
| <b>Front stradal:</b>  | <b>1FS</b>        | <b>1FS</b>    | <b>1FS</b>    | <b>1FS</b>    |
| Ajustari   | %                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Abs               | 0             | 0             | 0             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                   |               |               |               |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.   |                   |               |               |               |
| <b>Topografie:</b>   | <b>Plan</b>       | <b>plan</b>   | <b>plan</b>   | <b>plan</b>   |
| Ajustari   | %                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Abs               | 0             | 0             | 0             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                   |               |               |               |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.   |                   |               |               |               |
| <b>Alte elemente (imprejmuire amenajari, constructie, comasare )</b>   | <b>1 parcela</b>  | <b>Nu</b>     | <b>Da</b>     | <b>Nu</b>     |
| Ajustari   | %                 | 5%            | 0%            | 5%            |
|  | Abs               | 0             | 0             | 0             |
| Comparabila B a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                   |               |               |               |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).   |                   |               |               |               |
| Comparabila C a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                   |               |               |               |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului, respectiv terenuri comasate/necomasate  |                   |               |               |               |
| <b>Pret ajustat €</b>  |                   | <b>0,77</b>   | <b>0,81</b>   | <b>0,72</b>   |
| Ajustare totală netă €   |                   | 0             | 0             | 0             |
| Ajustare totală netă (%)   |                   | -3%           | 10%           | 25%           |
| Ajustare totală brută €  |                   | 0             | 0             | 0             |
| Ajustare totală brută (%)  |                   | 23,00%        | 10,00%        | 25,00%        |
| Numar ajustari   |                   | 4             | 1             | 3             |
| <b>Suprafata teren total</b>   | <b>5900</b>       |               |               |               |
| <b>Valoare estimata (€)</b>  | <b>4.790 €</b>    |               |               |               |
| <b>Valoare estimata (€/mp)</b>   | <b>0,81 €/mp</b>  |               |               |               |
| <b>Valoare estimata (lei)</b>  | <b>24.407 lei</b> |               |               |               |

Curs euro 24.02.2026

5,0954

\* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

B

| GRILA COMPARATII TEREN  |                   |   |                             |   |
|---|-------------------|---|-----------------------------|---|
| ELEMENT DE COMPARAȚIE   | Subiect           | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE                         |                             |   |
|   |                   | A   | B                           | C   |
| Suprafata (mp):   | 8700              | 28.300  | 50.000                      | 47.000                                    |
| Pret oferta/vanzare €/mp  |                   | 0,88  | 0,82                        | 0,64                                      |
| Tipul tranzactiei   |                   | oferta  | oferta                      | oferta                                    |
| Ajustari  | %                 | -10%  | -10%                        | -10%                                      |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 0,80  | 0,74                        | 0,57                                      |
| Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari. |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b>   |                   |   |                             |   |
| Drepturi de proprietate transmise   | Deplin            | Deplin  | Deplin                      | Deplin                                    |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale  |                   |   |                             |   |
| Conditii de finantare   | Cash              | Cash  | Cash                        | Cash                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash  |                   |   |                             |   |
| Conditii de vanzare   | Independent       | Independent                                       | Independent                 | Independent                               |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere   |                   |   |                             |   |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | Fara              | Fara  | Fara                        | Fara                                      |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare  |                   |   |                             |   |
| Conditii de piata   | Actuale           | actuale   | actuale                     | actuale                                   |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Pret ajustat €  |                   | 1   | 1                           | 1   |
| Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale  |                   |   |                             |   |
| <b>Ajustari specifice proprietatii</b>  |                   |   |                             |   |
| Localizare (Cartier/Zona):  | Gradinari, Greoni | Jud. Caras-Severin, Gavojdia, Jena                | Jud. Caras-Severin, Maureni | Jud. Caras-Severin, Sichevița și Berzasca |
| Ajustari  | %                 | -10%  | 0%                          | 10%                                       |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului   |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.   |                   |   |                             |   |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone/ localizari diferite.                                       |                   |   |                             |   |
| Acces:  | pamant            | drum acces pamant, paralel cu drumul european E70 | pamant                      | pamant                                    |
| Ajustari  | %                 | -3%   | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Comparabila A a fost ajustata cu -3% calitatea drumului de acces fiind superioara in comparatie cu cea a subiectului  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.                              |                   |   |                             |   |
| Destinatie/Utilizare:   | extravilan arabil | extravilan arabil                                 | extravilan arabil           | extravilan arabil                         |
| Ajustari  | %                 | 0%  | 0%                          | 0%  |
|   | Abs               | 0   | 0                           | 0   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.  |                   |   |                             |   |
| Ajustariile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu categorii juridice, destinatii si potential diferit. |                   |   |                             |   |

| Utilitati:   | Fara             | Fara                        | Fara          | Fara        |
|--|------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.  |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.  |                  |                             |               |             |
| <b>Suprafata (mp):</b>   | <b>8700</b>      | 28.300                      | 50.000        | 47.000      |
| Ajustari   | %                | 5%                          | 10%           | 10%         |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Comparabila B a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.   |                  |                             |               |             |
| In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari. Suprafetele mai mari fiind mai potrivite pentru valorificare conform destinatiei. Terenurile cu suprafete mai mici au pretul pe mp mai mare insa valoarea totala este recunoscuta de piata ca fiind mai facil de finantat, iar pe cele cu suprafata mai mare au potential superior pt cultivare si valorificarea lor conform destinatiei. |                  |                             |               |             |
| <b>Front stradal:</b>  | <b>1FS</b>       | 1FS                         | 1FS           | 1FS         |
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.   |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.   |                  |                             |               |             |
| <b>Topografie:</b>   | <b>Plan</b>      | plan                        | plan          | plan        |
| Ajustari   | %                | 0%                          | 0%            | 0%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.  |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.   |                  |                             |               |             |
| <b>Alte elemente (impremuire amenajari, constructie, comasare )</b>  | <b>1 parcela</b> | Nu                          | Da            | Nu          |
| Ajustari   | %                | 5%                          | 0%            | 5%          |
|  | Abs              | 0                           | 0             | 0           |
| Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                  |                             |               |             |
| Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (impremuire, constructie demolabila, amenajari, comasare).  |                  |                             |               |             |
| Comparabila C a fost ajustata cu 5% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.  |                  |                             |               |             |
| Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului, respectiv terenuri comasate/necomasate  |                  |                             |               |             |
| <b>Pret ajustat €</b>  |                  | <b>0,77</b>                 | <b>0,81</b>   | <b>0,72</b> |
| Ajustare totală netă €   |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală netă (%)   |                  | -3%                         | 10%           | 25%         |
| Ajustare totală brută €  |                  | 0                           | 0             | 0           |
| Ajustare totală brută (%)  |                  | 23,00%                      | 10,00%        | 25,00%      |
| Numar ajustari   |                  | 4                           | 1             | 3           |
| <b>Suprafata teren total</b>   | <b>8700</b>      |                             |               |             |
| <b>Valoare estimata (€)</b>  |                  | <b>7.063 €</b>              |               |             |
| <b>Valoare estimata (€/mp)</b>   |                  | <b>0,81 €/mp</b>            |               |             |
| <b>Valoare estimata (lei)</b>  |                  | <b>35.989 lei</b>           |               |             |
|  |                  | <i>Curs euro 24.02.2026</i> | <i>5,0954</i> |             |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:  |                  |                             |               | <b>B</b>    |

**1 ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE**



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35938 Grădinari

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Nr. cerere                     | 1126 |
| Ziua                           | 26   |
| Luna                           | 01   |
| Anul                           | 2026 |
| Cod verificare<br>100199775301 |      |



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Grădinari, Extravilan sat Greoni - Denumire de loc.: Pe Deal

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1      | 35938                    |     | 1.400           | Teren neîmprejmuit;    |

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

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>11843 / 28/09/2021</b><br>Act Administrativ nr. L1-27420/93, din 29/04/2002 emis de CJSPT CARAS SEVERIN;  |           |
| B1 Se înființează CFE 35938 UAT Grădinari, pentru imobilul înregistrat în planul cadastral fără localizare certy datorită lipsei planului parcelar | A1        |
| <b>8641 / 10/06/2022</b><br>Act Notarial nr. 322, din 27/05/2022 emis de Faur Oana Maria;  |           |
| B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE; cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SC ZF REAL ESTATE SRL                              | A1        |

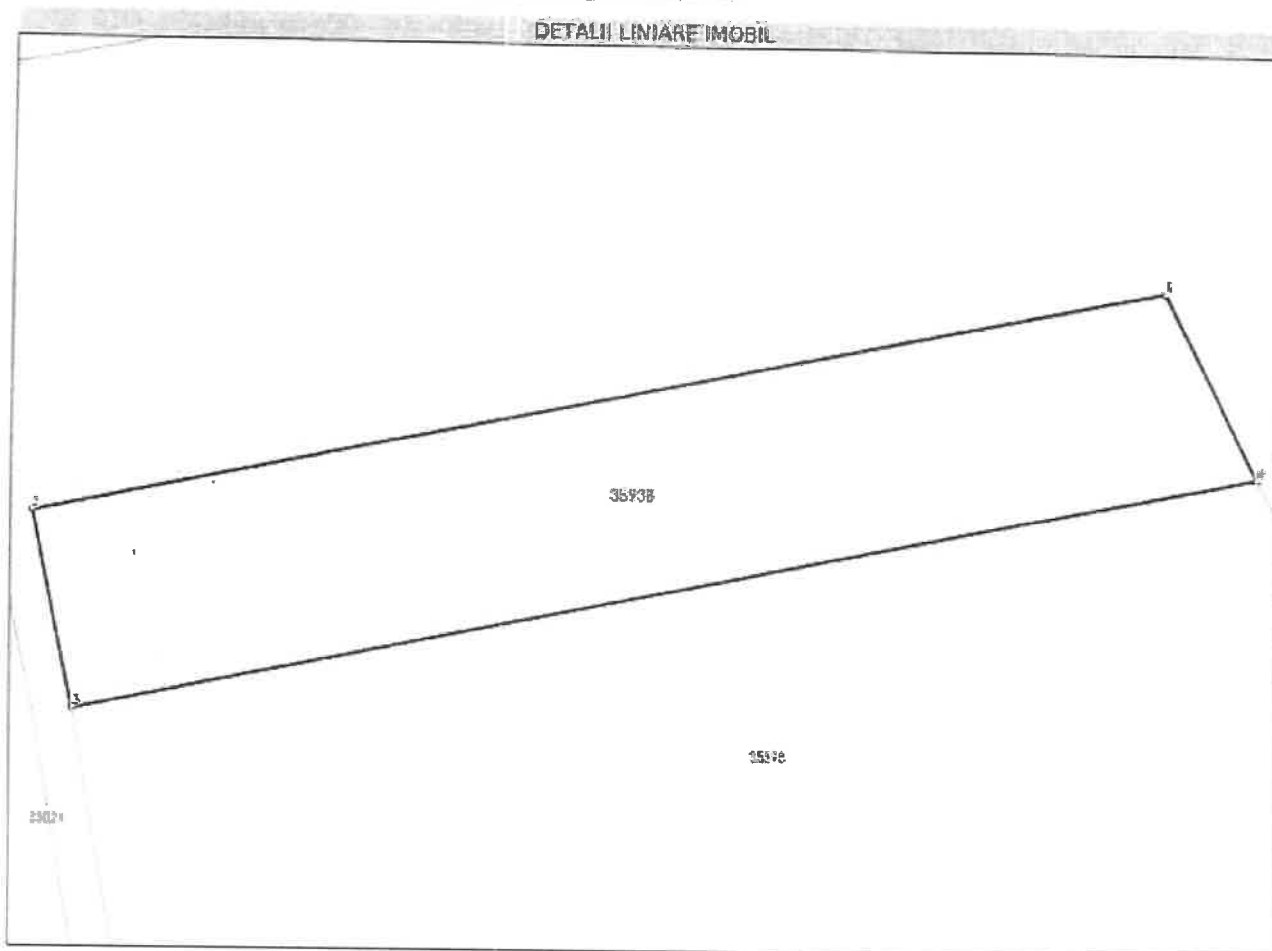
#### C. Partea III. SARCINI

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

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 35938        | 1.400           |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe  |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|---|
| I      | arabil              | NU          | 1.400          | 109   | 635/19c |          | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 88.213              |
| 2             | 3             | 15.563              |
| 3             | 4             | 92.38               |
| 4             | 1             | 16.01               |

\*\* 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 ANCPÎ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

26/01/2026, 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.ancpl.ro>

Cod verificare



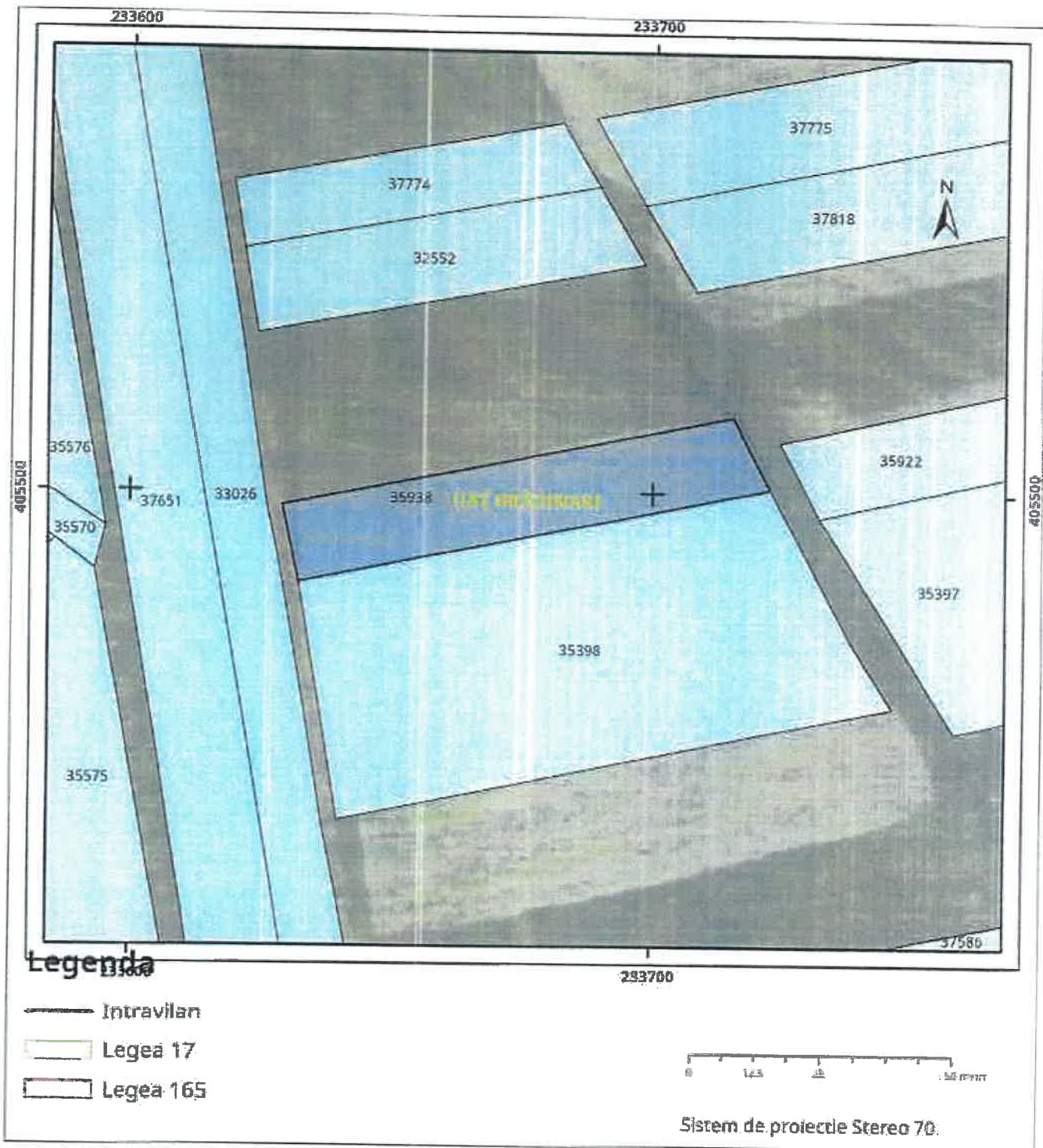
100200193767

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

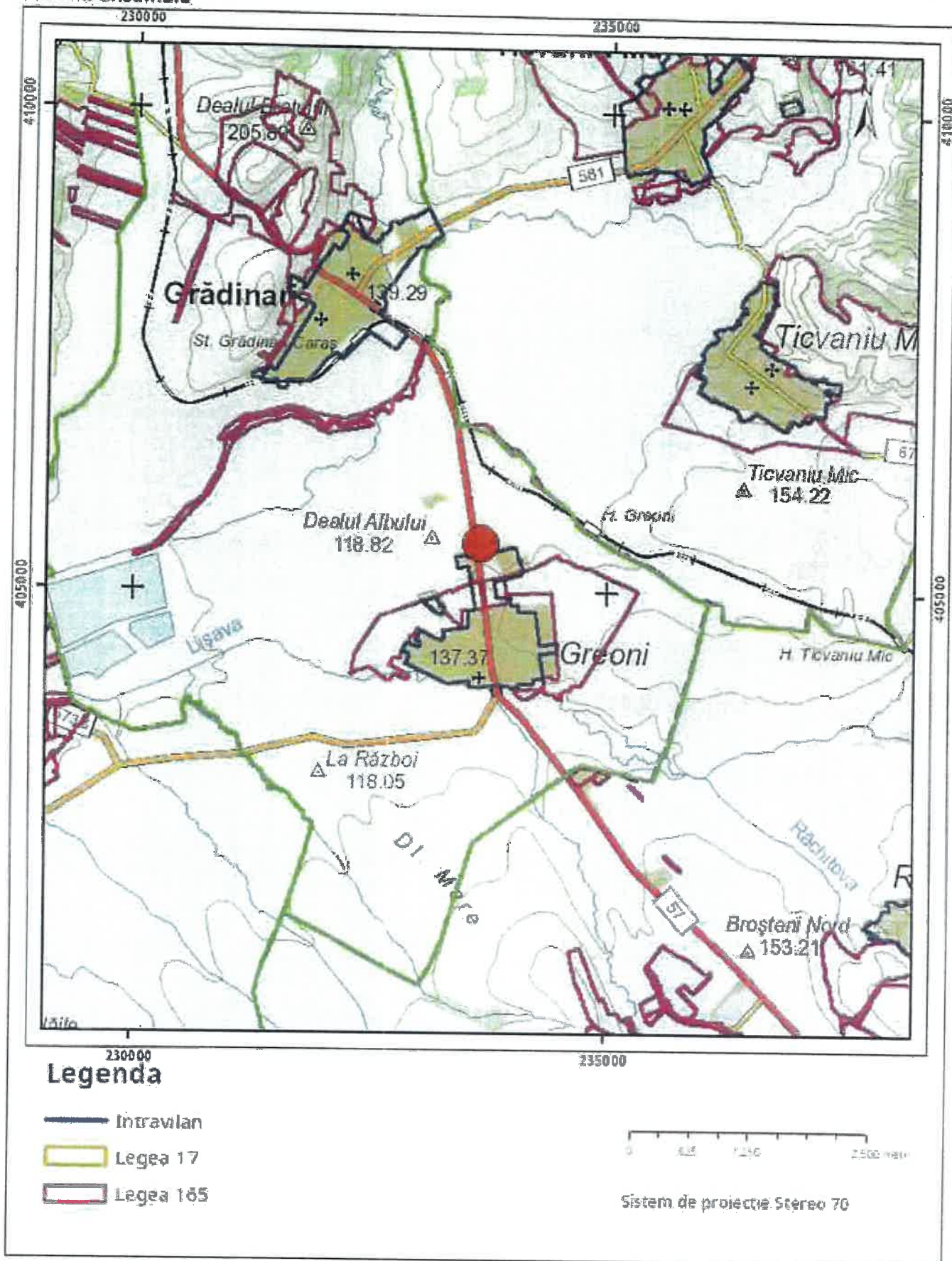
pentru imobilul cu IE 35938, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 2685 |
| Ziua      | 05   |
| Luna      | 02   |
| Anul      | 2026 |

Teren: 1:400 mp  
 Teren: Extravilan  
 Categorie de folosinta(mp): Arabil 1400mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-10-2021  
 Data și ora generării: 05-02-2026 14:21



559.65

Extravilan  
Intravilan

WGS TORO TEAM SRL

BENEFICIAR

SC ZF REAL ESTATE SRL

Parcela

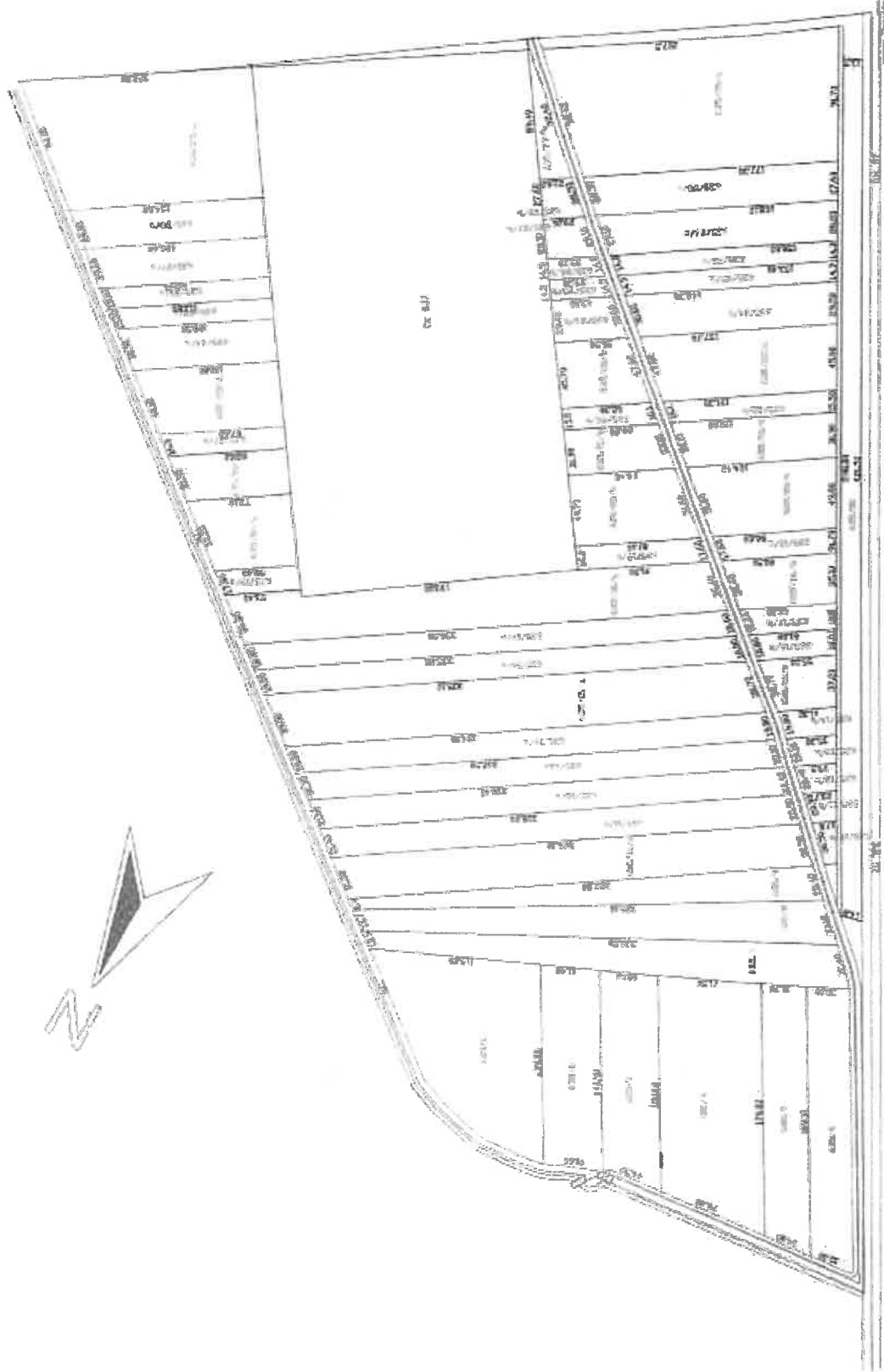
DENUMIRE  
PROIECT


Măsurat Ing. Iacobovschi Sergiu  
Proiectare CAD Ing. Iacobovschi Sergiu  
Verificat Ing. Iacobovschi Sergiu



Scara  
1:2000  
01.2020

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ




  
 Municipality of Bălăneasa  
 Local Council  
 Secretary: *[Signature]*

OFFICE OF THE CADASTRAL SERVICE OF  
 THE TERRITORY OF THE MUNICIPALITY OF BĂLĂNEASA  
 COMMUNAL TOPOGRAPHIC SERVICE  
 No. 1/2000

| ACTIUNEA      | DATA | NUMELE        | SEMNAI  |
|---------------|------|---------------|---|
| Intabulare    |      | Man. Planșă   | SCNA  |
| Reconstrucție |      | Man. Planșă   | SAT : Graani                                  |
| Verificare    |      | Planșă Planșă | LOCAȚIUNEA: Graani                            |
| Imprimare     |      | Planșă Planșă | Beneficiara fondului : Băneasa răsărit cu apă |
| Alte acțiuni  |      | Planșă Planșă |   |

Comuna

GRADINARI

Satul

GRECOM

BOBOVITA - PE DEAL  
RIHAUL CU GRAYA.

TABLA 109

## TABEL NOMINAL

cu punerea în posesie conform Legii 18/1991

| Nr. crt. | Nr. schițe | Nr. top. | Numele și prenumere | Domiciliul | Nr. ansei | Cod. fol. | Suprafață | Denumirea terenului | Statut | Observații |
|----------|------------|----------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------|------------|
| 1        | 635        | 29/a     | SENA ORTODONA       |            |           |           | 1,33      |                     |        |            |
|          |            | 29/b     | —                   |            |           |           | 0,11      |                     |        |            |
|          |            | 29/c     | SENA ORTODONA       |            |           |           | 1,22      |                     |        |            |
| 2        |            | 28a      | EMILIE VIOREL       |            | 230       |           | 0,36      |                     |        |            |
|          |            | 28b      | —                   |            | 230       |           | 0,02      |                     |        |            |
|          |            | 28c      | EMILIE VIOREL       |            | 230       |           | 0,48      |                     |        |            |
| 3        |            | 27a      | GUGA ELENA          | BOBOVITA   |           |           | 0,34      |                     |        |            |
|          |            | 27b      | —                   | —          |           |           | 0,09      |                     |        |            |
| 4        |            | 27c      | GUGA ELENA          | —          |           |           | 0,46      |                     |        |            |
| 5        | 635        | 26a      | BALICA GEORGHE      |            | 333       |           | 0,17      |                     |        |            |
|          |            | 26b      | —                   |            | 333       |           | 0,05      |                     |        |            |
|          |            | 26c      | BALICA GEORGHE      |            | 333       |           | 0,22      |                     |        |            |
| 5        |            | 25a      | VERLOBEA ION        |            | 9         |           | 0,18      |                     |        |            |
|          |            | 25b      | —                   |            | 9         |           | 0,06      |                     |        |            |
|          |            | 25c      | VERLOBEA ION        |            | 9         |           | 0,22      |                     |        |            |
| 6        |            | 24a      | BRABUINA MARIANA    |            | 8         |           | 0,21      |                     |        |            |
|          |            | 24b      | —                   |            | 8         |           | 0,14      |                     |        |            |
|          |            | 24c      | BRABUINA MARIANA    |            | 8         |           | 0,12      |                     |        |            |
| 7        |            | 23a      | CIURCEA GEORGHE     |            | 108       |           | 0,45      |                     |        |            |
|          |            | 23b      | —                   |            | 108       |           | 0,26      |                     |        |            |
|          |            | 23c      | CIURCEA GEORGHE     |            | 108       |           | 0,59      |                     |        |            |
| 8        |            | 22a      | LUPA PAU            |            | 243       |           | 0,12      | 27/12/1992          |        |            |
|          |            | 22b      | —                   |            | 243       |           | 0,10      | 27/12/1992          |        |            |
|          |            | 22c      | LUPA PAU            |            | 243       |           | 0,18      | 27/12/1992          |        |            |
| 9        |            | 21a      | BRABUINA GEORGHE    |            | 245       |           | 0,25      |                     |        |            |
|          |            | 21b      | —                   |            | 245       |           | 0,22      |                     |        |            |
|          |            | 21c      | BRABUINA GEORGHE    |            | 245       |           | 0,35      |                     |        |            |
| 10       | 635        | 20a      | CERBU EVA           |            | 166       |           | 0,33      |                     |        |            |
|          |            | 20b      | —                   |            | 166       |           | 0,40      |                     |        |            |
|          |            | 20c      | CERBU EVA           |            | 166       |           | 0,47      |                     |        |            |
| 11       |            | 19a      | URSULESC PETRA      |            | 144       |           | 0,09      |                     |        |            |
|          |            | 19b      | —                   |            | 144       |           | 0,15      |                     |        |            |
|          |            | 19c      | URSULESC PETRA      |            | 144       |           | 0,19      |                     |        |            |
| 12       |            | 18a      | COCIPLAN FLOAREA    | BOBOVITA   |           |           | 1,14      |                     |        |            |
|          |            | 18b      | —                   | —          |           |           | —         |                     |        |            |
|          |            | 18c      | COCIPLAN FLOAREA    | —          |           |           | 0,26      |                     |        |            |
| 13       |            | 17a      | SUSUIA MARIA        |            | 282       |           | 0,60      |                     |        |            |
|          |            | 17b      | SUSUIA MARIA        |            | 282       |           | 0,12      |                     |        |            |
| 14       |            | 16a      | LATCU ION           |            | 244       |           | 0,67      |                     |        |            |
|          |            | 16b      | LATCU ION           |            | 244       |           | 0,11      |                     |        |            |
| 15       | 635        | 15a      | BALICA PAU          |            | 212       |           | 1,24      |                     | ✓      |            |
|          |            | 15b      | BALICA PAU          |            | 212       |           | 0,18      |                     | ✓      |            |

Comuna SEVERIN  
Satul COCONI

RIND GAZDARI

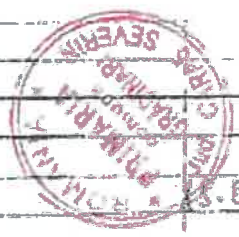
# TABEL NOMINAL

Totul 109

cu punerea în posesie conform Legii 18/1991

| Nr. crt. | Nr. schite | Nr. top. | Numele și prenume        | Domiciliul | Nr. casei | Coef. fol. | Suprafața | Demnitatea terenului | Scrisoră | Data |
|----------|------------|----------|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------|----------------------|----------|------|
| 16       |            | 14a      | CIURTEA COSTICA          |            | 201       |            | 0,66      |                      |          |      |
|          | 635        | 14b      | CIURTEA COSTICA          |            | 201       |            | 0,07      |                      |          |      |
| 17       |            | 13a      | COCEA ION GHEORGHE       |            | 275       |            | 0,65      |                      |          |      |
|          |            | 13b      | — — — — —                |            | 275       |            | 0,06      |                      |          |      |
| 18       |            | 12a      | LUPINCA CINCĂ IONEL      |            | 330       |            | 0,66      |                      |          |      |
|          |            | 12b      | — — — — —                |            | 330       |            | 0,05      |                      |          |      |
| 19       |            | 11a      | BORAN BOINA              |            | 322       |            | 0,67      |                      |          |      |
|          |            | 11b      | — — — — —                |            | 322       |            | 0,06      |                      |          |      |
| 20       | 635        | 10a      | BALICA IONEL             |            | 212       |            | 0,97      |                      |          |      |
|          |            | 10b      | BALICA IONEL             |            | 212       |            | 0,04      |                      |          |      |
| 21       |            | 9a       | BALICA GHEORGHE          |            | 10        |            | 0,53      |                      |          |      |
| 22       |            | 8a       | MITU ION                 |            | 208       | 0,50       | 0,76      |                      |          |      |
| 23       | 635        | 7a       | BRAGHINA GHEORGHE        |            | 245       |            | 0,76      |                      |          |      |
| 24       | 635        | 1        | BRAGHINA GHEORGHE        |            | 295       |            | 1,11      |                      |          |      |
| 25       | 635        | 2        | LAZĂR IONEL STANCU ELENA |            | 381       |            | 0,57      |                      |          |      |
| 26       |            | 3        | BALICA ION               |            | 270       |            | 0,58      |                      |          |      |
| 27       |            | 4        | COCEA LENUTA             |            | 16        |            | 1,16      |                      |          |      |
| 28       |            | 5        | LUPINCA GHEORGHE ION     |            | 19        |            | 0,57      |                      |          |      |
| 29       |            | 6        | LUPINCA ION              |            | 206       |            | 0,58      |                      |          |      |
| 30       |            | 7        | IRINESCU PURCARA ANA     |            | 164       |            | 0,93      |                      |          |      |
| 31       |            | 8        | CRĂIȚI                   |            |           |            | 7,04      |                      |          |      |
| TOTAL    |            |          |                          |            |           |            | 33,41     |                      |          |      |

PRIMAR  
Mădăcuțu Ion  
*[Signature]*



SECRETAR  
Blăgețel Gheorghe  
*[Signature]*  
25.03.2007

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

DUPLICAT

### Între subsemnații:

1. **LUNGU IOAN**, CNP 1500513112503, domiciliat localitatea Greoni, nr. 147, comuna Gradinari, jud. Caras-Severin, posesor al C.I. seria KS nr. 292775, emisă de SPCLEP Oravita la data de 28.05.2008 și

2. **LUNGU ELENA**, CNP 2521016112502, domiciliată în localitatea Greoni, nr. 147, comuna Gradinari, jud. Caras-Severin, posesoarea a C.I. seria KS nr. 506420 emisă de SPCLEP Oravita la data de 15.10.2014, ambii reprezentati de numitul : **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în oraș Anina, str. Libertatii, nr.23, județul Caras-Severin, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 489/16:11.2021, emisa de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari, nerevocata, conform certificatului de înregistrare emis de Registrul National De Administrare A Registreleor Nationale Notariale CNARNN-INFONOT, în calitate de vânzător;

4. **Societatea Comerciala „ZF REAL ESTATE SRL”**, cu sediul în Oraș Oravita, Piata Ferdinand, nr.6, cam.1, județul Caras-Severin, Inscrisa în Registrul Comerțului sub nr. J11/571/2012 din 13.11.2012, CUI 20687694 din 19.01.2007, reprezentata de numitul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în oraș Anina, str. Libertatii, nr.23, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocata, conform certificatului de înregistrare emis de Registrul National De Administrare A Registreleor Nationale Notariale CNARNN-INFONOT, în calitate de cumparatoare .

a intervenit prezentul contract de vânzare cumparare în următoarele condiții :-----

Subsemnații: **LUNGU IOAN și LUNGU ELENA**, reprezentati de numitul : **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, conform procurii autentificate sub nr. 489/16:11.2021, emisa de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari, nerevocata, vindem, subscrisei **SC ZF REAL ESTATE SRL**, cota de 1/1 parti din imobilele, proprietatea noastra, situate în extravilanul satului Greoni, comuna Gradinari, județul Caras-Severin, constand din:

- Teren extravilan: Faneata în suprafața de 4.000 mp, cu nr. Cadastral 30729, nr. tarla 30, parcela 59, înscris în cartea funciară nr. 30729 a localității Gradinari, de sub A1, cerere nr.7288 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de notar public Popitu Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11842/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.29/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 410 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 5.742 lei, conform Ofertei de vanzare nr.29 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil în suprafața de 2.100 mp, cu nr. Cadastral 30631, nr. tarla 121, parcela 596/18, înscris în cartea funciară nr. 30631 a localității Gradinari, de sub A1, cerere nr.7286 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de notar public Popitu Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11845/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.30/3 din data de 23.11.2021; eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 411 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 3.015 lei, conform Ofertei de vanzare nr.30 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil în suprafața de 4.300 mp, cu nr. Cadastral 30879, nr. tarla 110, parcela 630/30, înscris în cartea funciară nr. 30879 a localității Gradinari, de sub A1, cerere nr.7284 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de BIN Faur Oana-

Marja din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, Act administrativ nr. L1-27420/93 din 29.04.2002 emis de CJPSDDPAT, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11837/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.32/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 413 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 6.173 lei, conform Ofertei de vanzare nr.32 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil in suprafata de 2.700 mp, denumire loc Magureni, cu nr. Cadastral 35934, nr. tarla 4b, parcela 72, inscris in cartea funciara nr. 35934 a localitatii Gradinari, de sub A1, cerere nr.7285 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de notar public Popitu Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria; Act notarial nr.38 din 03.11.2021 emis de notar public Faur Oana-Maria, Act administrativ nr. 27263 din 16.05.1995 emis de CJPSDPT CS, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11840/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.31/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 412 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 3.876 lei, conform Ofertei de vanzare nr.31 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil in suprafata de 2.000 mp, denumire loc Carasu, cu nr. Cadastral 35935, nr. tarla 27, parcela 61, inscris in cartea funciara nr. 35935 a localitatii Gradinari, de sub A1, cerere nr.7283 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de notar public Popitu Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria; Act administrativ nr. 27263 din 16.05.1995 emis de CJPSDPT CS, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11841/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.33/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 414 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 2.872 lei, conform Ofertei de vanzare nr.33 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil in suprafata de 2.800 mp, denumire loc Lunca Riv, cu nr. Cadastral 35937, nr. tarla 122, parcela 596/30, inscris in cartea funciara nr. 35937 a localitatii Gradinari, de sub A1, cerere nr.7281 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de BIN Faur Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, Act administrativ nr. L1-27420/93 din 29.04.2002 emis de CJPSDDPAT CS, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11844/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.35/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 416 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 4.020 lei, conform Ofertei de vanzare nr.35 din 23.11.2021;

- Teren extravilan: Arabil in suprafata de 1.400 mp, denumire loc Pe Deal, cu nr. Cadastral 35938, nr. tarla 109, parcela 635/19c, inscris in cartea funciara nr. 35938 a localitatii Gradinari, de sub A1, cerere nr.7282 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de BIN Faur Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, Act administrativ nr. L1-27420/93 din 29.04.2002 emis de CJPSDPT CS, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11843/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.34/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 415 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 2.010 lei, conform Ofertei de vanzare nr.34 din 23.11.2021;

- teren extravilan: Arabil in suprafata de 900 mp; denumire loc. Pe Deal, cu nr. Cadastral 35939, nr. tarla 109, parcela 635/19/a, inregistrat in cartea funciara nr. 35939 a localitatii Gradinari, de sub A1, cerere nr.7280 din 17.05.2022, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune testamentara, dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de BIN Faur Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria, Act administrativ nr. L1-27420/93 din 29.04.2002 emis de CJSDP CS, cota actuala 1/1, incheierea nr. 11838/28.09.2021, vanzarea imobilului descris mai sus, se incheie respectand prevederile Legii nr.17/2014 modificata, avand la baza adresa nr.36/3 din data de 23.11.2021, eliberata de Primaria Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenul descris mai sus), procesul verbal de finalizare a procedurii nr. 417 din data de 03.03.2022, emis de Primaria Gradinari; avizul final nr.T2-2758 din 29.04.2022 emis de Ministerul Apararii Nationale-Statul Major Al Apararii-Unitatea Militara 02700 Bucuresti, la pretul de 1.292 lei, conform Ofertei de vanzare nr.36 din 23.11.2021;

Subsemnatii vanzatori, prin mandatar, declaram ca am dobandit imobilele astfel: prin intabulare; drept de proprietate; succesiune testamentara; dobandit prin succesiune cu act notarial nr.36 din 28.03.2008 emis de notar public Popitu Oana-Maria din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria;

Pretul acestei vanzari corespunzator suprafetei de teren descrise mai sus este in suma de 29.000 lei/douazecisinoiulei/pret pe care subsemnatii vanzatori, prin mandatar declaram ca l-am primit integral de la societatea cumparatoare, conform antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 488/16.11.2021, emis de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari

Valoarea imobilelor ce fac obiectul contractului de vanzare-cumparare este de 33.611 lei/treizecitreimiisasesuteunusprezece/lei, in baza Raportului de evaluare din Decembrie 2021 pentru anul 2022 si a Certificatului fiscal, valoare la care s-au calculat taxele notariale

Impozitul pe venitul din transferul imobiliar din patrimoniul personal este scutit, in conformitate cu art.111 alin.1 din Noul Cod Fiscal modificat conform OUG nr.3/2017.

Imobilele au taxele si impozitele achitate, dupa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala, eliberat de Primaria Gradinari, judetul Caras-Severin

Imobilele nu sunt grevate de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, dupa cum rezulta din extrasele de Carte Funciara pentru autentificare eliberate de Biroul de cadastru si publicitate imobiliara Oravita, judetul Caras-Severin si subsemnatii vanzatori, prin mandatar, garanteaza pe subscria cumparatoare contra oricarui risc de evictiune totala sau partiala si vicillor conform art. 1695 Cod Civil si art 1707 Cod Civil.

Subsemnatii vanzatori, prin mandatar, declaram sub sanctiunile legilor penale ca imobilele de mai sus nu au mai fost promise spre vanzare, donate, ipotecate sau inchiriate in favoarea altei persoane fizice sau juridice si nu am incheiat conventii sau antecontract de vanzare-cumparare privind aceste imobile cu alte persoane fizice sau juridice, nu formeaza obiectul vreunui litigiu nu face obiectul unei cereri de restituire in baza Legii nr.10/2001.

Transmiterea dreptului de proprietate si preluarea imobilelor se face astazi, data autentificarii contractului

Subscria : **Societatea Comerciala „ZF REAL ESTATE SRL”,** cu sediul in Oras Oravita, Piata Ferdinand, nr.6, cam.1, judetul Caras-Severin, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J11/571/2012 din 13.11.2012, CUI-20687694 din 19.01.2007, **reprezentata de numitul BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat in oras Anina, str. Libertatii, nr.23, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010; eliberata de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocata, conform certificatului de inregistrare emis de Registrul National De Administrare A Registrelelor Nationale Notariale CNARNN- INFONOT, **ințeleg să cumpăr ca bun propriu** de la subsemnatii vanzatori, **cota de 1/1 parti din imobilele mai sus arătate** la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract cu al carui continut sunt de acord, pe care l-am achitat in intregime vanzatorilor, conform antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 488/16.11.2021, emis de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari

Subscria cumparatoare, prin mandatar, declar ca mi s-au pus in vedere prevederile art.46 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.62/1998 potrivit caruia sunt obligata sa depun declaratia de impunere la serviciul de specialitate al consiliului local pe raza caruia se afla bunurile imobile impozabile in termen de 30 de zile de la data dobandirii acestora

Subsemnatele parti contractante avem cunostiinta de dispozitiile prevazute de Legea nr. 241/2005, pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, in sensul ca pretul declarat este real, in vederea stabilirii taxelor de autentificare si de onorariu a prezentului contract

Subscrise cumparatoare, prin mandatar, declar pe propria raspundere ca sunt conștiente de prevederile art. 326 Cod Penal ca am cunostiinta de dispozitiile Ordonantei Guvernului Romania nr.85/30.08.2001 si imi asum intreaga responsabilitate pentru eventualele debite existente la data incheierii prezentului contract, obligandu-ma sa le achit conform prevederilor art. 15 alin. 3 din susmentionata Ordonanta.

Subsemnatul mandatar, BANUTI EUGEN-ALEXANDRU, domiciliat in oras Anina, str. Libertatii nr.23, declar pe propria raspundere sub sanctiunile prevazute de art.326 Cod Penal, ca mandatul autentificat sub nr. 489/16.11.2021, emis de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari, nu a fost revocat pana azi, data autentificarii prezentului in scris, iar mandantii sunt in viata si nu au intervenit alte cauze de incetare a mandatului.

Lucrările de publicitate imobiliara se vor indeplini de notarul public, potrivit dispozitiilor Legii nr.7/1996. Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de subscrise cumparatoare.

Noi, vanzatori, prin mandatar, ne declaram in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al subscrisei cumparatoare in cartea funciara a imobilelor ce formeaza obiectul prezentului in scris.

Subsemnatele parti contractante declaram ca inainte de semnarea actului am citit persoana cuprinsul contractului de vanzare-cumparare, constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de comun acord intre noi partile, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat intr-un exemplar original, care ramane in arhiva biroului notarial si 5 exemplare duplicat din care unul ramane in arhiva biroului, un exemplar pentru Biroul de cadastru si publicitate imobiliara si 3 exemplare se elibereaza partilor, la sediul secundar al Biroului Individual Notarial FAUR OANA - MARIA din Gradinari, nr. 190, județul Caraș-Severin.

Vanzatori,  
**LUNGU IOAN**  
**LUNGU ELENA**  
reprezentat de  
**BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**

Cumparatoare,  
**SC ZF REAL ESTATE SRL**, prin împuternicit,  
**BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**

Autentificarea in continuare:

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

**BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL FAUR OANA-MARIA**

Licența de funcționare nr. 3608/3169/30.12.2013

Adresa: Sediul secundar Gradinari, nr.190, judetul Caras-Severin

Tel: 0255575720; Fax:0255575720

Email: [faur\\_oana2007@yahoo.com](mailto:faur_oana2007@yahoo.com)

## **Încheiere de autentificare nr.322**

Anul 2022, luna Mai, ziua 27

**In fata mea, FAUR OANA – MARIA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:**

**1. BANUTI EUGEN-ALEXANDRU, CNP 1511120113689, domiciliat in oras Anina, str. Libertatii, nr.23, judetul Caras-Severin, identificat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLP Anina, in calitate de mandatar al numitorilor LUNGU IOAN si LUNGU ELENA, conform procurii autentificate sub nr. 489/16.11.2021, emisa de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari, nerevocata si in calitate de mandatar al SC ZF REAL ESTATE SRL, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocata;**

care dupa ce a citit actul a declarat ca l-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului Inscris si a semnat unicul exemplar, precum si anexele.

Intabularea in cartea funciara se va efectua prin Biroul Notarului Public Faur Oana Maria din Oravita, conform art.877 Cod Civil.

**in temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,  
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

Scutit impozit.

S-a perceput onorariul in suma de 900 lei + TVA in suma de 171 lei =1071 lei, prin OP/2022;  
S-a taxat intabulare in suma de  $60 \times 8 = 480$  lei, cu OP/2022.

**NOTAR PUBLIC  
FAUR OANA – MARIA**

PREZENTUL INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE

in 2 exemplare de

FAUR OANA-MARIA

notar public astazi data autentificării

scutului și are aceeași forță probantă

ca originalul

Notar public

FAUR OANA-MARIA



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Caraș-Severin.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ZF REAL ESTATE SRL

Sediu social: Loc. Orașuța, Oraș Orașuța, Piața FERDINAND, Nr. 5, CAM. 1, Județ Caraș-Severin

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 20687694 din data de: 19.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: 111/571/13.11.2012  
Data eliberării:

14.11.2012

DIRECTOR  
Valentin POPA



Seria B Nr. 2853490



**ROMANIA**

RO

2023167

**CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE**

**REGISTRATION CERTIFICATE / CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT**

Număr **2023167**  
(No. / no.)

Valabilitatea documentului **14.12.2023 - 13.12.2028**  
(validity / Validite)

CNP **7741027100000**  
(Personal code / Code personnel)

Numele si prenumele **VENETIANU PALCIS**  
(Surname and First Name / Nom et Prénom)

Data nasterii **27.10.1970**  
(Date of birth / Date de naissance)

Locul nasterii **GERMANIA**  
(Place of birth / Lieu de naissance)

Cetățenia **ROMANIA**  
(Citizenship / Citoyenneté)

Adresa din România **306, Calea Severin, Sra-Drașova, Pld. Feroviar Nr. 6**  
(Address in Romania / Adresse en Roumanie)

Emitent **I.G.S. - Caras-Galati**  
(Issued by / Délivre par)



Document eliberat unui cetățean al Uniunii în conformitate cu Directiva 2004/38/CE  
Document délivré à un citoyen de l'Union conformément à la Directive 2004/38/CE  
Document issued to a citizen of the Union in accordance with Directive 2004/38/EC




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30437 Grădinari

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Nr. cerere                     | 1127 |
| Ziua                           | 26   |
| Luna                           | 01   |
| Anul                           | 2026 |
| Cod verificare<br>100199775296 |      |



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud: Caraș-Severin, UAT Grădinari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 30437                        | 8.700           |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                    | Referințe |
|--|-----------|
| <b>18835 / 25/11/2016</b>  |           |
| Act Notarial nr. 2772, din 08/11/2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA;                    |           |
| B4 Intabulare, drept de PROPRIETĂȚE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1 | A1        |
| 1) SC.ZF REAL ESTATE SRL   |           |

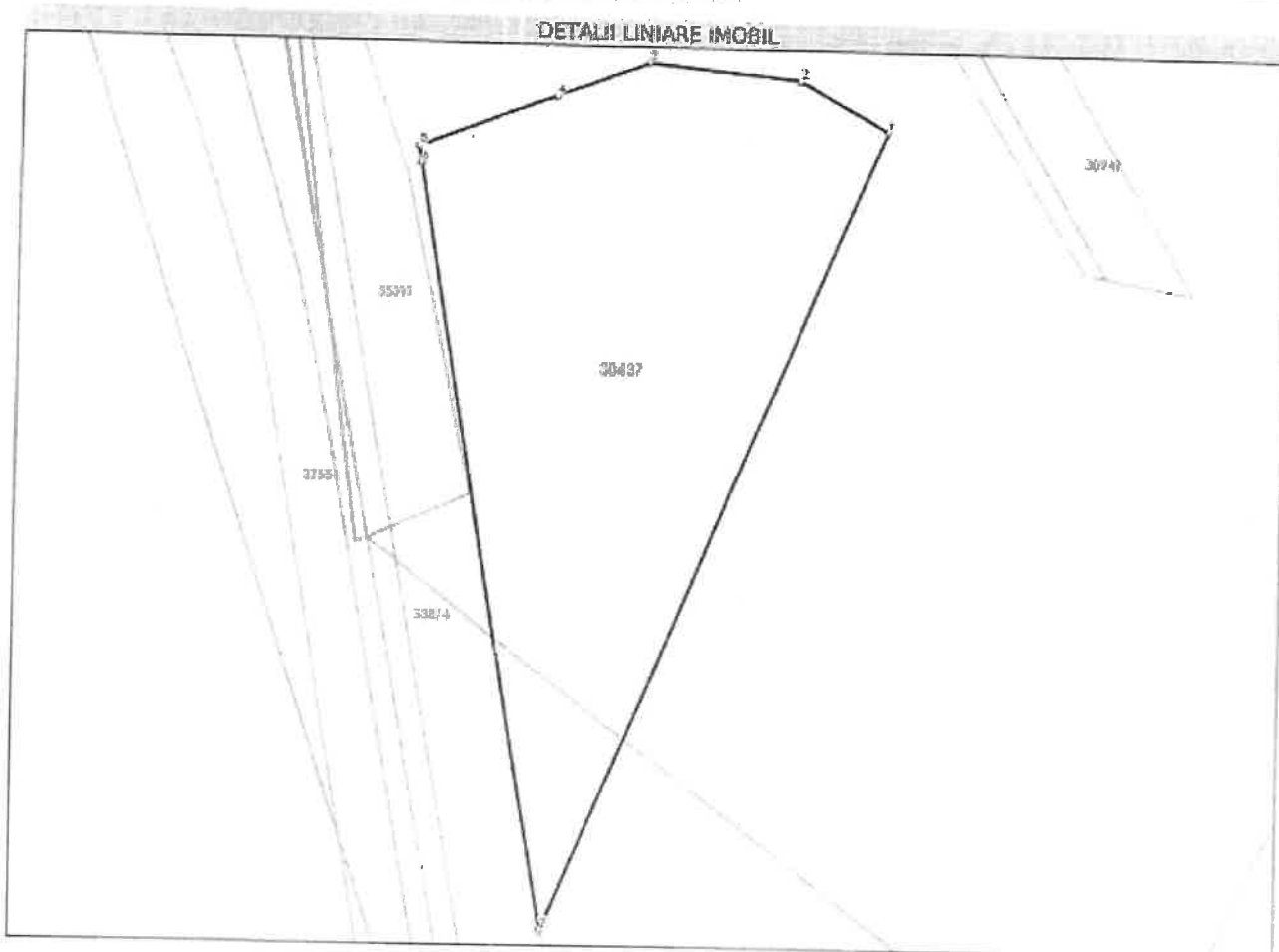
**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 30437        | 8.700           |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr. Cri | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | arabil              | NU          | 8.700          | 114   | 620/1   | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 20.821              |
| 2             | 3             | 31.066              |
| 3             | 4             | 20.023              |
| 4             | 5             | 30.111              |
| 5             | 6             | 3.573               |
| 6             | 7             | 160.469             |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 1                | 180.065                  |

\*\* 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.

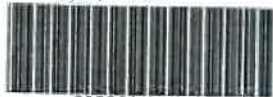
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/01/2026, 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>

Cod verificare



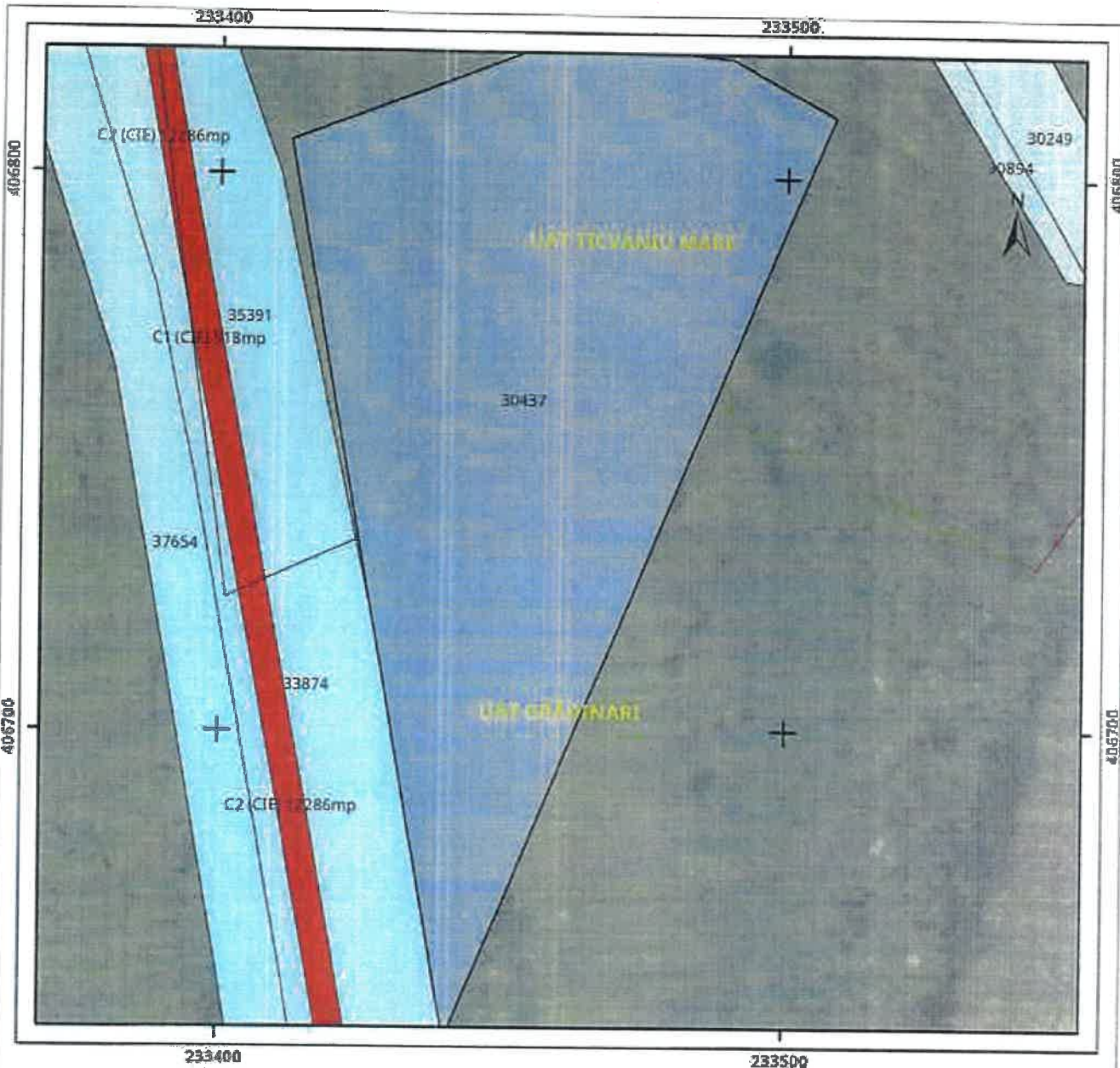
100200193766

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 30437, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 2686 |
| Ziua       | 05   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2026 |

Teren: 8.700 mp  
 Teren: Extravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 8700mp  
 Plan detaliu

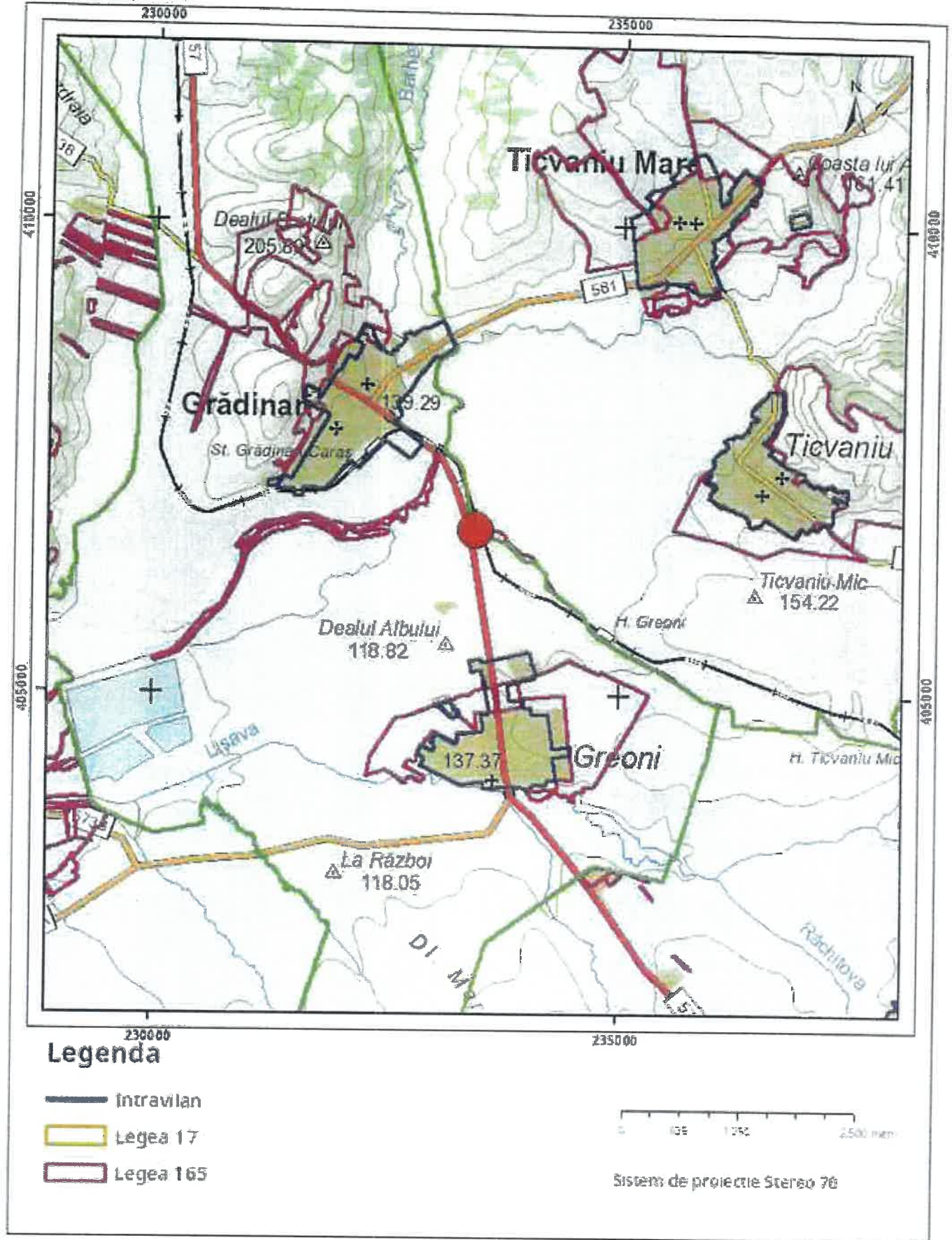


**Legenda**

- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-01-2010  
Data și ora generării: 05-02-2026 14:21



WGS-TOPOTEAM SRL

BENEFICIAR  
DENUMIRE  
PROIECT

SC ZF REAL ESTATE SRL

Plansa

1

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Măsurat        | ing. Iacobovici Sergiu |
| Proiectare CAD | ing. Iacobovici Sergiu |
| Verificat      | ing. Iacobovici Sergiu |

|       |         |
|-------|---------|
| Scara | 1:2000  |
| Data  | 01.2026 |

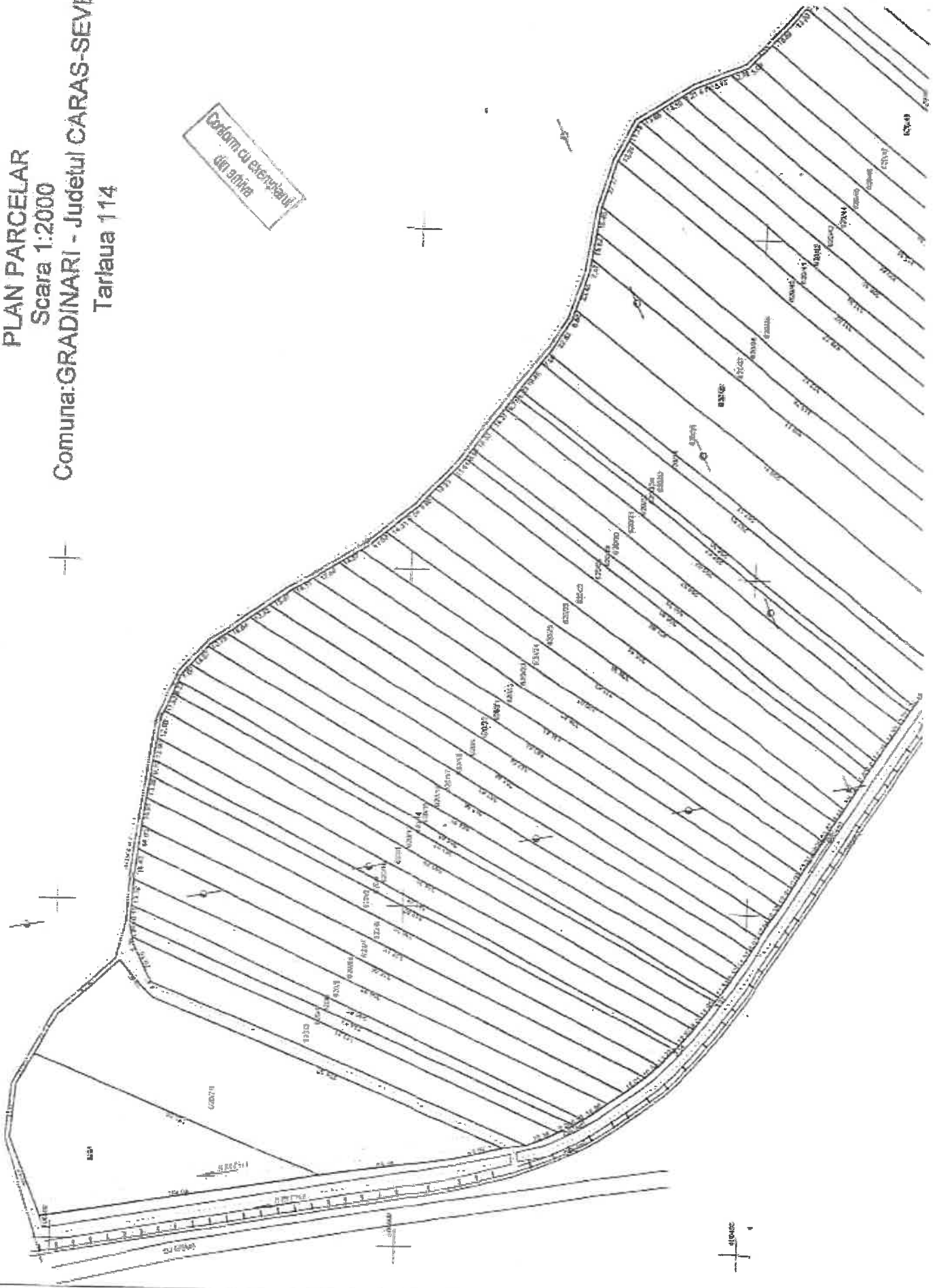
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

PLAN PARCELAR

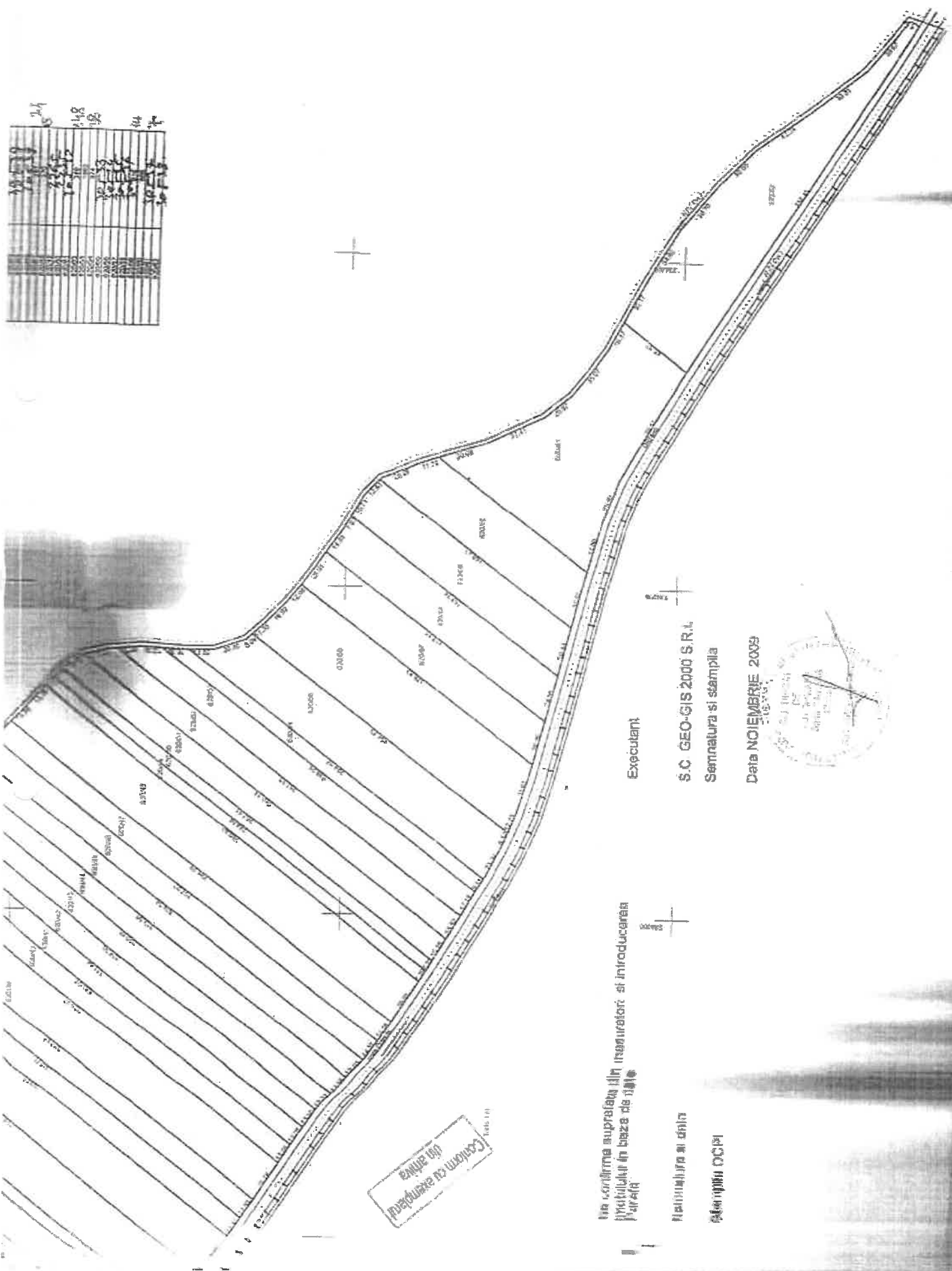
Scara 1:2000

Comuna:GRADINARI - Judetul CARAS-SEVE  
Tarlaua 114

Conform cu extensivul  
din arhiva



|   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|



Scaderea de pret  
din cauza  
reducerea  
148

Am confirmat asupra planului  
intabularii in baza de date  
Purafca

Reamintirea si dala  
Sistemului OCPI

Executant

S.C. GEO-GIS 2000 S.R.L.

Semnatura si stampila

Data NOIEMBRIE 2009



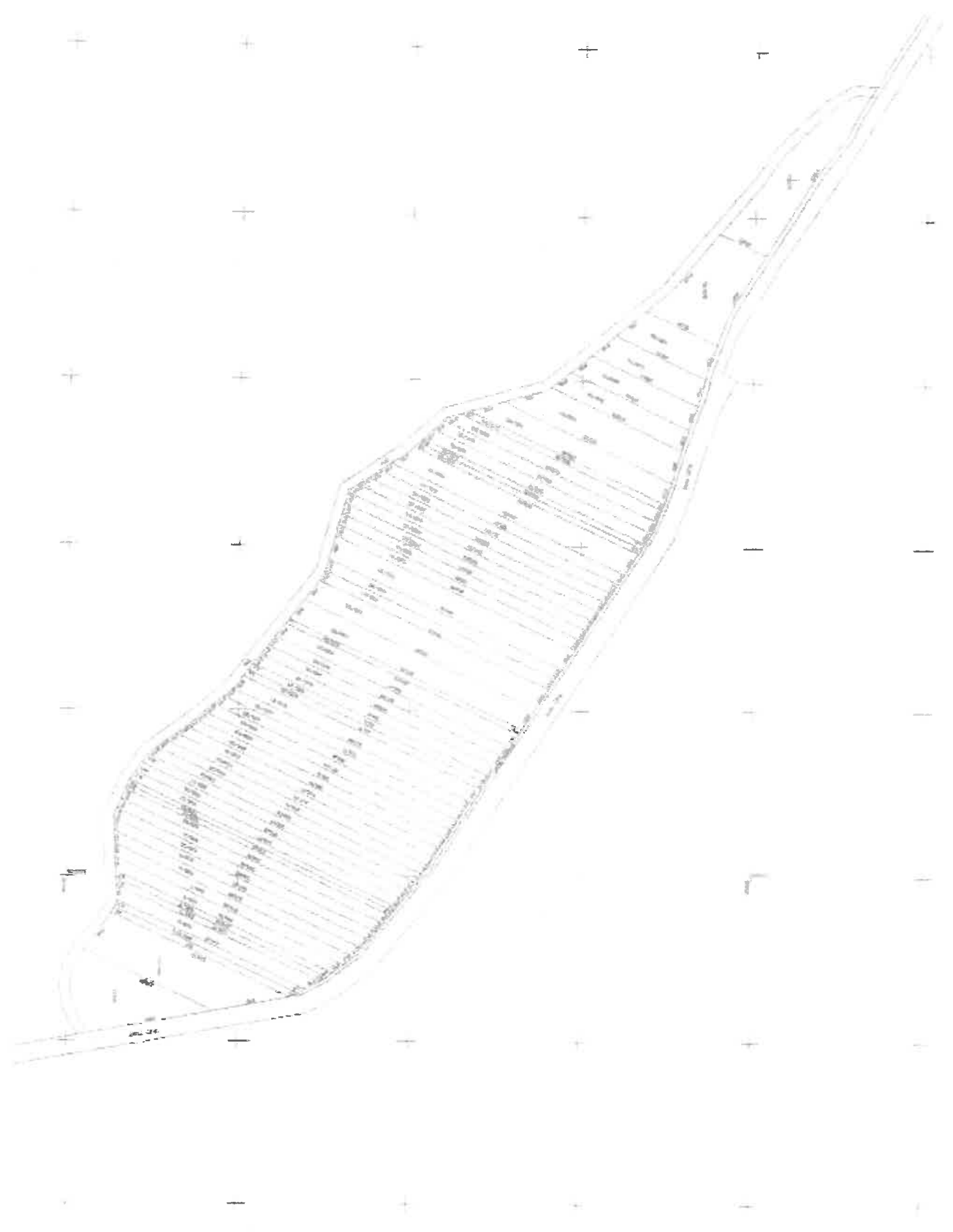
Prezentul plan parcelar este valabil insozit de tabelul parcelar

PLAN PARCELAR

Comuna Grădinarilor - sat Grozni

Comandă locală: Bodeviha - Fosta Linia Ferată

Scara 1:2000



Comuna

Gălbăntoara

Satul

Gălbăntoara

Coborât

Cămin

Unitate de locuit

## TABEL NOMINAL

114

620

cu punerea în posesie conform Legii 18/1992

| Nr. crt. | Nr. schițe | Nr. top. | Numele și prenumele    | Domiciliu | Nr. casei | Cod. fol. | Suprafata | Dezambirea terenului | Comuna | Unitate |
|----------|------------|----------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|--------|---------|
| 1        | 116        | 6201     | TELEAGA STELIANA       | GRĂMĂ     |           |           | 0,87      |                      |        |         |
| 2        |            | 6202     | CĂCIBALĂ ION           | GRĂMĂ     |           |           | 1,30      |                      |        |         |
| 3        |            | 6203     | MERCEAN YARUȘA-MONCE   | GRĂMĂ     |           |           | 0,53      |                      |        |         |
| 4        |            | 6204     | JAVA MARIȘA            | GRĂMĂ     |           |           | 0,21      |                      |        |         |
| 5        |            |          | IRINESCU ANA           | GRĂMĂ     | 169       |           | 0,21      |                      |        |         |
| 6        |            |          | ILIA ION               |           | 186       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 7        |            |          | CĂRICEA ENIC           |           | 161       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 8        |            |          | LĂTUȚI YARUȘA          |           | 300       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 9        |            |          | PRIMARIE               |           |           |           | 0,53      |                      |        |         |
| 10       |            |          | IOHAN TARTENIA         |           | 35        |           | 0,53      |                      |        |         |
| 11       |            |          | RUȘANU ELENA           |           | 292       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 12       |            |          | REJOVAN ION            |           | 106       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 13       |            |          | MITU ION               |           | 208       |           | 0,21      |                      |        |         |
| 14       |            |          | URBES GABRIELA         |           | 230       |           | 0,21      |                      |        |         |
| 15       |            |          | EPURE IUREL            |           | 230       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 16       |            |          | CIOURLE MARIȘA         |           | 221       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 17       |            |          | ILIA ION               |           | 186       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 18       |            |          | ANA COBĂC              |           | 244       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 19       |            |          | BLAGE GHE              |           | 193       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 20       |            |          | GUTAN ION              |           | 2         |           | 0,53      |                      |        |         |
| 21       |            |          | LĂTUȚI YARUȘA          |           | 300       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 22       |            |          | ORIANU PAUN            |           | 246       |           | 0,55      |                      |        |         |
| 23       |            |          | DOBĂN GHE              |           | 244       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 24       |            |          | COBĂC EVA              |           | 244       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 25       |            |          | GRINA MARIȘA-SAVINEȘTI |           |           |           | 0,53      |                      |        |         |
| 26       |            |          | CIURCEA ENIC           |           | 161       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 27       |            |          | MIȘCU ELENA            | GRĂMĂ     |           |           | 0,58      |                      |        |         |
| 28       |            |          | ȘIPINCA ION            |           | 234       |           | 0,29      |                      |        |         |
| 29       |            |          | BLAGE PAUN             |           | 244       |           | 0,29      |                      |        |         |
| 30       |            |          | BLAGE ION              |           | 231       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 31       |            |          | BLAGE ION              |           | 231       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 32       |            |          | URBES FLOAREA          | GRĂMĂ     | 163       | 0,29      | 0,53      |                      |        |         |
| 33       |            |          | LEPA EVA               |           | 233       |           | 0,58      |                      |        |         |
| 34       |            |          | CIURCEA FLOAREA        |           | 231       |           | 0,21      |                      |        |         |
| 35       |            |          | MITU ION               |           | 208       |           | 0,87      |                      |        |         |
| 36       |            |          | ILIA VICTORIA          | GRĂMĂ     |           |           | 0,87      |                      |        |         |
| 37       |            |          | RAȘNĂ ION              | GRĂMĂ     | 39        |           | 0,53      |                      |        |         |
| 38       |            |          | ȘANU FLORIN            |           |           |           | 0,53      |                      |        |         |
| 39       |            |          | BALCU PAUN             |           | 212       |           | 0,87      |                      |        |         |
| 40       |            |          | ȘIBU FLOAREA           |           | 198       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 41       |            |          | BLAGE ION              |           | 277       |           | 0,53      |                      |        |         |
| 42       |            |          | TOBĂC ENIC             |           | 272       |           | 0,53      |                      |        |         |

Comuna \_\_\_\_\_

Satul \_\_\_\_\_

# TABEL NOMINAL

cu punerea în posesie conform Legii 18/1991

| Nr. crt.                    | Nr. schițe | Nr. top. | Numele și prenumele | Domiciliul | Nr. casei | Cod. Tel. | Suprafață | Denumirea localității | Comună | Județ |  |
|-----------------------------|------------|----------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|--------|-------|--|
| 63                          | 114        | 624      | KALAN CALINA        | GROȘU      | 5         |           | 0,53      |                       |        |       |  |
| 64                          |            |          | BAIU LAIE           |            | 339       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 65                          |            |          | BOCCA CENUTA        |            | 15        |           | 0,53      |                       |        |       |  |
| 66                          |            |          | BALU TAREZ          |            | 332       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 67                          |            |          | BISTRIANU MARCU     |            | 232       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 68                          |            |          | COCEA ION           |            | 225       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 69                          |            |          | CRAIUN MARIU        | ORAV       |           |           | 0,21      |                       |        |       |  |
| 70                          |            |          | CRAPANU PAUN        | GROȘU      | 216       |           | 0,21      |                       |        |       |  |
| 71                          |            |          | LATCU VIC           |            | 209       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 72                          |            |          | BLAGE ION           |            | 238       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 73                          |            |          | DRAȘINA MARIU       |            | 8         |           | 0,53      |                       |        |       |  |
| 74                          |            |          | LATCU ION           |            | 218       |           | 0,21      |                       |        |       |  |
| 75                          |            |          | IRINGIU ALA         |            | 164       |           | 0,64      |                       |        |       |  |
| 76                          |            |          | LUPINĂ CILIA        |            | 330       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 77                          |            |          | MARICA FLORIN       |            | 267       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 78                          |            |          | CHIBRECU CORNEIU    |            |           |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 79                          |            |          | BALU ION            | GROȘU      | 270       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 80                          |            |          | CRAIUN ELZA         |            | 170       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 81                          |            |          | LATCU ION           |            | 212       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| 82                          |            |          | DRAGH ION           |            | 237       |           | 0,43      |                       |        |       |  |
| TOTAL                       |            |          |                     |            |           |           | 29,43     |                       |        |       |  |
| PRIMAR<br>Măscăreț Ion      |            |          |                     |            |           |           |           |                       |        |       |  |
| SECRETAR<br>Blăgoș Gheorghe |            |          |                     |            |           |           |           |                       |        |       |  |



Anexa nr 3 la Caietul de sarcini - Tabel parcelar

Tabel parcelar

include toate modulele din țara.

Vizat în vederea afișării  
Comisia de Recepție

| Nr. în<br>ordinea<br>afectării | Nr. în<br>ordinea<br>inscripției | Nr. în<br>ordinea<br>planșelor | Nr. în<br>ordinea<br>planșelor | Nr. în<br>ordinea<br>planșelor | Nr. în<br>ordinea<br>planșelor | STĂTUTA DIN ACT              |                          | STĂTUTA DIN<br>MĂSURĂTORI    |                          | Denumire<br>proprietar                             | Cod<br>Căsușă<br>Căsușă          | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă | Căsușă<br>Căsușă |  |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|
|                                |                                  |                                |                                |                                |                                | Suprafața<br>parcele<br>(mp) | Căsușă<br>Căsușă<br>(mp) | Suprafața<br>parcele<br>(mp) | Căsușă<br>Căsușă<br>(mp) |  |                                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 1                              | 30437                            | 620/1                          | 30437                          | 620/1                          | 30437                          | 8700                         | A                        | 8700                         | 8700                     | FARCA DORIN  | L1-<br>27.420/16/28.04<br>2002   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 2                              | 30438                            | 620/2                          | 30438                          | 620/2                          | 30438                          | 13000                        | A                        | 13000                        | 13000                    |  | L1-<br>27.420/122/16.05.<br>2002 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 3                              |                                  | 620/3                          | 908/                           | 620/3                          | 908/                           | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | DRINCA ELENA<br>BERCEAN<br>ION/BERCEAN<br>MARIOARA | L1-<br>27.420/135/16.05.<br>2002 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 4                              |                                  | 620/4                          | 392/                           | 620/4                          | 392/                           | 2100                         | A                        | 2100                         | 2100                     | SAVA MARIA   | L1-<br>27.420/135/16.05.<br>2002 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 5                              |                                  | 620/5                          | 308/                           | 620/5                          | 308/                           | 2100                         | A                        | 2100                         | 2100                     | IRINESCU<br>AURICA ANA                             | L1-<br>27.420/182/9.04.2<br>002  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 6                              |                                  | 620/6                          | 378/                           | 620/6                          | 378/                           | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | ILIA ION   | L1-<br>27.420/163/28.04.2<br>002 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 7                              | 30439                            | 620/6B                         |                                | 620/6B                         |                                | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | CRACIUN<br>ELENA                                   | L1-<br>27.420/148/03.06.<br>2002 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 8                              | 30440                            | 620/7                          |                                | 620/7                          |                                | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | CIURCEA<br>GHEORGHE                                | L1-<br>27.420/116.04.2<br>002    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 9                              | 30441                            | 620/8                          |                                | 620/8                          |                                | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | BRAIA<br>GHEORGHE                                  | L1-<br>27.420/116.04.2<br>002    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |
| 10                             | 30442                            | 620/9                          |                                | 620/9                          |                                | 4300                         | A                        | 4300                         | 4300                     | NIAMTU ELENA                                       | L1-<br>27.420/158/109.07<br>2003 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |  |

Comisia de recepție

Comisia de recepție  
a data de 26.06.2015  
cu înțelegerea  
N. înregistrat  
Căsușă nr. 18/01/2015  
Căsușă nr. 18/01/2015

POPA GIANNINA ADRA  
referent

BUDOVITA PESTE



Impozitului pe valoarea adăugată

|    |           |      |   |      |      |   |      |      |                                      |                          |
|----|-----------|------|---|------|------|---|------|------|--------------------------------------|--------------------------|
| 28 | 520/27    | 5800 | A | 5800 | 5800 | A | 5800 | 5800 | SUSU ION                             | L1- 27412/5 04.2002      |
| 29 | 520/28    | 2900 | A | 2900 | 2900 | A | 2900 | 2900 | LUPINCA ION                          | L1- 27420/17/15.05.2002  |
| 30 | 520/29    | 2900 | A | 2900 | 2900 | A | 2900 | 2900 | BUSCE FLOR                           | L1- 27420/15/03.06.2002  |
| 31 | 520/30    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 | ADAM IOSIF                           | L1- 27420/17/15.05.2002  |
| 32 | 520/32    | 2900 | A | 2900 | 2900 | A | 2900 | 2900 | VASILE FLOAREA                       | L1- 27420/15/03.06.2002  |
| 33 | 520/32/1a | 1400 | A | 1400 | 1400 | A | 1400 | 1400 | VASILE FLOAREA                       | 27251/5/03.03.2009       |
| 34 | 520/33    | 5800 | V | 5800 | 5800 | V | 5800 | 5800 | LEPA EVA                             | L1- 27420/200/25.11.2002 |
| 35 | 520/34    | 2100 |   | 2100 | 2100 |   | 2100 | 2100 | MITU PAU                             | L1- 27420/157/03.06.2002 |
| 36 | 520/35    | 8700 | A | 8700 | 8700 | A | 8700 | 8700 | ILEA VICTORIA- IOANA- TEODORA- MARIA | L1- 27155/6/R/26.09.2007 |
| 37 | 520/36    | 8700 | A | 8700 | 8700 | A | 8700 | 8700 | RADULESCU IOAN                       | L1- 27420/190/29.04.2002 |
| 38 | 520/37    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 | LAZAR IONEL STANCU ELENA             | L1- 27420/12/29.04.2002  |
| 39 | 520/38    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 | BALICA ION                           | L1- 27420/156/03.06.2002 |
| 40 | 520/39    | 8700 | A | 8700 | 8700 | A | 8700 | 8700 | BLAJ PAVEL DORU                      | L1- 27420/192/29.04.2002 |
| 41 | 520/40    | 4300 |   | 4300 | 4300 |   | 4300 | 4300 | TOPALA GHEORGHE                      | L1- 27367/S/17.09.2002   |
| 42 | 520/41    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 | BALAN CAROLINA                       | L1- 27420/213/16.03.2005 |
| 43 | 520/42    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 |                                      |                          |
| 44 | 520/43    | 4300 | A | 4300 | 4300 | A | 4300 | 4300 |                                      |                          |





|             |      |       |        |   |        |        |   |        |        |                               |  |
|-------------|------|-------|--------|---|--------|--------|---|--------|--------|-------------------------------|--|
| 63          | 2013 | 82062 | 8700   | A | 8700   | 8700   | A | 8700   | ADAMIL | L1-<br>2742074/29 04 2<br>002 |  |
| TOTAL TARLA |      |       | 297800 |   | 297800 | 297800 |   | 297800 |        |                               |  |

Vizat Comisia Locala de Fond Funciar

Presedintele

Data NOIEMBRIE 2009

CCPK(recepție)

semnatura si parașa inspectorului

Excutant



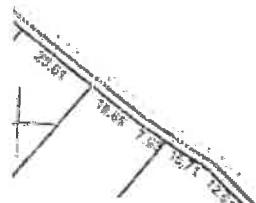
Conform cu exemplarul  
din arhiva

Conform cu exemplarul  
din arhiva



| Nr. crt. parcela | Nr. codului suprafeței |     |
|------------------|------------------------|-----|
| 620/1            | 30433                  |     |
| 620/2            | 30639                  |     |
| 620/3            | 306                    |     |
| 620/4            | 392                    |     |
| 620/5            | 383                    | 47  |
| 620/6            | 378                    | 40  |
| 620/7            | 30419                  | 52  |
| 620/8            | 30440                  | 99  |
| 620/9            | 30441                  |     |
| 620/10           | 401                    |     |
| 620/11           | 30523                  |     |
| 620/12           | 30444                  |     |
| 620/13           |                        |     |
| 620/14           | 384                    |     |
| 620/15           | 30661                  | 47  |
| 620/16           | 30666                  |     |
| 620/17           | 377                    | 40  |
| 620/18           | 384                    | 54  |
| 620/19           | 2000                   |     |
| 620/20           | 2284                   |     |
| 620/21           | 385                    |     |
| 620/22           | 30667                  | 26  |
| 620/23           | 2287                   |     |
| 620/24           | 385                    |     |
| 620/25           | 380                    | 8   |
| 620/26           | 30668                  |     |
| 620/27           | 30669                  |     |
| 620/28           | 30670                  |     |
| 620/29           | 30671                  |     |
| 620/30           | 30672                  | 50  |
| 620/31           |                        |     |
| 620/32           |                        |     |
| 620/33           |                        |     |
| 620/34           | 713                    | 17  |
| 620/35           | 388                    |     |
| 620/36           | 2059                   | 12  |
| 620/37           | 387                    |     |
| 620/38           | 30673                  | 9   |
| 620/39           | 388                    |     |
| 620/40           | 30674                  | 39  |
| 620/41           | 388                    |     |
| 620/42           | 30675                  | 10  |
| 620/43           | 30676                  |     |
| 620/44           | 30677                  |     |
| 620/45           | 30678                  |     |
| 620/46           | 30679                  |     |
| 620/47           | 30680                  |     |
| 620/48           | 307                    | 6   |
| 620/49           | 307                    | 24  |
| 620/50           | 2265                   |     |
| 620/51           | 2266                   |     |
| 620/52           | 30681                  |     |
| 620/53           | 388                    | 148 |
| 620/54           | 1992                   |     |
| 620/55           | 374                    |     |
| 620/56           | 30682                  | 38  |
| 620/57           | 30683                  |     |
| 620/58           | 30684                  |     |
| 620/59           | 30685                  |     |
| 620/60           | 30686                  |     |
| 620/61           | 30687                  | 14  |
| 620/62           | 30688                  |     |
| 620/63           | 30689                  |     |
| 620/64           | 30690                  |     |
| 620/65           | 30691                  |     |
| 620/66           | 30692                  |     |
| 620/67           | 30693                  |     |
| 620/68           | 30694                  |     |
| 620/69           | 30695                  |     |
| 620/70           | 30696                  |     |
| 620/71           | 30697                  |     |
| 620/72           | 30698                  |     |
| 620/73           | 30699                  |     |
| 620/74           | 30700                  |     |
| 620/75           | 30701                  |     |
| 620/76           | 30702                  |     |
| 620/77           | 30703                  |     |
| 620/78           | 30704                  |     |
| 620/79           | 30705                  |     |
| 620/80           | 30706                  |     |
| 620/81           | 30707                  |     |
| 620/82           | 30708                  |     |
| 620/83           | 30709                  |     |
| 620/84           | 30710                  |     |
| 620/85           | 30711                  |     |
| 620/86           | 30712                  |     |
| 620/87           | 30713                  |     |
| 620/88           | 30714                  |     |
| 620/89           | 30715                  |     |
| 620/90           | 30716                  |     |
| 620/91           | 30717                  |     |
| 620/92           | 30718                  |     |
| 620/93           | 30719                  |     |
| 620/94           | 30720                  |     |
| 620/95           | 30721                  |     |
| 620/96           | 30722                  |     |
| 620/97           | 30723                  |     |
| 620/98           | 30724                  |     |
| 620/99           | 30725                  |     |
| 620/100          | 30726                  |     |
| 620/101          | 30727                  |     |
| 620/102          | 30728                  |     |
| 620/103          | 30729                  |     |
| 620/104          | 30730                  |     |
| 620/105          | 30731                  |     |
| 620/106          | 30732                  |     |
| 620/107          | 30733                  |     |
| 620/108          | 30734                  |     |
| 620/109          | 30735                  |     |
| 620/110          | 30736                  |     |
| 620/111          | 30737                  |     |
| 620/112          | 30738                  |     |
| 620/113          | 30739                  |     |
| 620/114          | 30740                  |     |
| 620/115          | 30741                  |     |
| 620/116          | 30742                  |     |
| 620/117          | 30743                  |     |
| 620/118          | 30744                  |     |
| 620/119          | 30745                  |     |
| 620/120          | 30746                  |     |
| 620/121          | 30747                  |     |
| 620/122          | 30748                  |     |
| 620/123          | 30749                  |     |
| 620/124          | 30750                  |     |
| 620/125          | 30751                  |     |
| 620/126          | 30752                  |     |
| 620/127          | 30753                  |     |
| 620/128          | 30754                  |     |
| 620/129          | 30755                  |     |
| 620/130          | 30756                  |     |
| 620/131          | 30757                  |     |
| 620/132          | 30758                  |     |
| 620/133          | 30759                  |     |
| 620/134          | 30760                  |     |
| 620/135          | 30761                  |     |
| 620/136          | 30762                  |     |
| 620/137          | 30763                  |     |
| 620/138          | 30764                  |     |
| 620/139          | 30765                  |     |
| 620/140          | 30766                  |     |
| 620/141          | 30767                  |     |
| 620/142          | 30768                  |     |
| 620/143          | 30769                  |     |
| 620/144          | 30770                  |     |
| 620/145          | 30771                  |     |
| 620/146          | 30772                  |     |
| 620/147          | 30773                  |     |
| 620/148          | 30774                  |     |
| 620/149          | 30775                  |     |
| 620/150          | 30776                  |     |
| 620/151          | 30777                  |     |
| 620/152          | 30778                  |     |
| 620/153          | 30779                  |     |
| 620/154          | 30780                  |     |
| 620/155          | 30781                  |     |
| 620/156          | 30782                  |     |
| 620/157          | 30783                  |     |
| 620/158          | 30784                  |     |
| 620/159          | 30785                  |     |
| 620/160          | 30786                  |     |
| 620/161          | 30787                  |     |
| 620/162          | 30788                  |     |
| 620/163          | 30789                  |     |
| 620/164          | 30790                  |     |
| 620/165          | 30791                  |     |
| 620/166          | 30792                  |     |
| 620/167          | 30793                  |     |
| 620/168          | 30794                  |     |
| 620/169          | 30795                  |     |
| 620/170          | 30796                  |     |
| 620/171          | 30797                  |     |
| 620/172          | 30798                  |     |
| 620/173          | 30799                  |     |
| 620/174          | 30800                  |     |
| 620/175          | 30801                  |     |
| 620/176          | 30802                  |     |
| 620/177          | 30803                  |     |
| 620/178          | 30804                  |     |
| 620/179          | 30805                  |     |
| 620/180          | 30806                  |     |
| 620/181          | 30807                  |     |
| 620/182          | 30808                  |     |
| 620/183          | 30809                  |     |
| 620/184          | 30810                  |     |
| 620/185          | 30811                  |     |
| 620/186          | 30812                  |     |
| 620/187          | 30813                  |     |
| 620/188          | 30814                  |     |
| 620/189          | 30815                  |     |
| 620/190          | 30816                  |     |
| 620/191          | 30817                  |     |
| 620/192          | 30818                  |     |
| 620/193          | 30819                  |     |
| 620/194          | 30820                  |     |
| 620/195          | 30821                  |     |
| 620/196          | 30822                  |     |
| 620/197          | 30823                  |     |
| 620/198          | 30824                  |     |
| 620/199          | 30825                  |     |
| 620/200          | 30826                  |     |
| 620/201          | 30827                  |     |
| 620/202          | 30828                  |     |
| 620/203          | 30829                  |     |
| 620/204          | 30830                  |     |
| 620/205          | 30831                  |     |
| 620/206          | 30832                  |     |
| 620/207          | 30833                  |     |
| 620/208          | 30834                  |     |
| 620/209          | 30835                  |     |
| 620/210          | 30836                  |     |
| 620/211          | 30837                  |     |
| 620/212          | 30838                  |     |
| 620/213          | 30839                  |     |
| 620/214          | 30840                  |     |
| 620/215          | 30841                  |     |
| 620/216          | 30842                  |     |
| 620/217          | 30843                  |     |
| 620/218          | 30844                  |     |
| 620/219          | 30845                  |     |
| 620/220          | 30846                  |     |
| 620/221          | 30847                  |     |
| 620/222          | 30848                  |     |
| 620/223          | 30849                  |     |
| 620/224          | 30850                  |     |
| 620/225          | 30851                  |     |
| 620/226          | 30852                  |     |
| 620/227          | 30853                  |     |
| 620/228          | 30854                  |     |
| 620/229          | 30855                  |     |
| 620/230          | 30856                  |     |
| 620/231          | 30857                  |     |
| 620/232          | 30858                  |     |
| 620/233          | 30859                  |     |
| 620/234          | 30860                  |     |
| 620/235          | 30861                  |     |
| 620/236          | 30862                  |     |
| 620/237          | 30863                  |     |
| 620/238          | 30864                  |     |
| 620/239          | 30865                  |     |
| 620/240          | 30866                  |     |
| 620/241          | 30867                  |     |
| 620/242          | 30868                  |     |
| 620/243          | 30869                  |     |
| 620/244          | 30870                  |     |
| 620/245          | 30871                  |     |
| 620/246          | 30872                  |     |
| 620/247          | 30873                  |     |
| 620/248          | 30874                  |     |
| 620/249          | 30875                  |     |
| 620/250          | 30876                  |     |
| 620/251          | 30877                  |     |
| 620/252          | 30878                  |     |
| 620/253          | 30879                  |     |
| 620/254          | 30880                  |     |
| 620/255          | 30881                  |     |
| 620/256          | 30882                  |     |
| 620/257          | 30883                  |     |
| 620/258          | 30884                  |     |
| 620/259          | 30885                  |     |
| 620/260          | 30886                  |     |
| 620/261          | 30887                  |     |
| 620/262          | 30888                  |     |
| 620/263          | 30889                  |     |
| 620/264          | 30890                  |     |
| 620/265          | 30891                  |     |
| 620/266          | 30892                  |     |
| 620/267          | 30893                  |     |
| 620/268          | 30894                  |     |
| 620/269          | 30895                  |     |
| 620/270          | 30896                  |     |
| 620/271          | 30897                  |     |
| 620/272          | 30898                  |     |
| 620/273          | 30899                  |     |
| 620/274          | 30900                  |     |
| 620/275          | 30901                  |     |
| 620/276          | 30902                  |     |
| 620/277          | 30903                  |     |
| 620/278          | 30904                  |     |
| 620/279          | 30905                  |     |
| 620/280          | 30906                  |     |
| 620/281          | 30907                  |     |
| 620/282          | 30908                  |     |
| 620/283          | 30909                  |     |
| 620/284          | 30910                  |     |
| 620/285          | 30911                  |     |
| 620/286          | 30912                  |     |
| 620/287          | 30913                  |     |
| 620/288          | 30914                  |     |
| 620/289          | 30915                  |     |
| 620/290          | 30916                  |     |
| 620/291          | 30917                  |     |
| 620/292          | 30918                  |     |
| 620/293          | 30919                  |     |
| 620/294          | 30920                  |     |
| 620/295          | 30921                  |     |
| 620/296          | 30922                  |     |
| 620/297          | 30923                  |     |
| 620/298          | 30924                  |     |
| 620/299          | 30925                  |     |
| 620/300          | 30926                  |     |

ADMINISTRATIV COMUNA TOCVANU MARE



# CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Subsemnatul **COTOARA CATALIN-IULIAN**, domiciliat în orașul Oravita, strada Zona Garți, bl.E1 2, sc.B, et.2, ap.12, jud.Caras-Severin, CNP 1831201114261, în calitate de mandatar al numitei **FARCA DIANA**, domiciliată în municipiul Timișoara, strada București, nr.38, sc.C, et.1, ap.6, jud.Caras-Severin, CNP 2880926350086, în baza procurii autentificate sub nr. 1163/30.05.2016, eliberată de Biroul Notarial „Cahnița Cornelia Elena” din Oravita, vând liber de sarcini și cu garanție de orice evicțiune totală sau parțială cât și împotriva viciilor ascunse, terenurile înscrise în :

- **C.F. nr. 30437 Gradinari**, cu nr. cadastral 30437, tarla 114, parcela 620/1 – Arabil extravilan de 8700 mp ;
- **C.F. nr. 30620 Gradinari**, cu nr. cadastral 30620, tarla 121, parcela 596/15 – Arabil extravilan de 6400 mp (masurata 6402 mp) ;
- **C.F. nr. 33532 Gradinari**, cu nr. cadastral 33532, tarla 120, parcela 906/4 – Arabil extravilan de 7200 mp ;
- **C.F. nr. 33534 Gradinari**, cu nr. cadastral 33534, tarla 122, parcela 596/7 – Arabil extravilan de 4300 mp, dobândite prin donație în baza contractului de donație autentificat sub nr.2449/20.05.2015, eliberat de notar public „Romanu Claudiu-Valentin” din Timișoara, vânzare ce o fac în favoarea **Societății Comerciale « ZF REAL ESTATE » S.R.L.**, reprezentată de domnul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, în calitate de mandatar – în baza procurii autentificate sub nr. 733/1.04.2014, eliberată de Biroul Individual Notarial „Cahnița Cornelia Elena” din Oravita.

Se va radia în baza prezentului act antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1162/30.05.2016.

Pretul acestei vânzări este de 23.942 lei, pe care vânzătoarea l-a primit în întregime de la cumpărătoare, aceasta fiind autorizată să-și infabuleze dreptul de proprietate în cartea funciara aferenta terenurilor.

Mandatarul vânzătoarei declară ca vânzătoarea a primit de la societatea cumpărătoare suma de 23.942 lei, iar mandatarul societății cumpărătoare declară ca a achitat către vânzătoare suma menționată mai sus, aceasta declarație fiind loc de chitanță descarcătoare.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezulta din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Gradinari.

Mandatarul vânzătoarei declară pe proprie răspundere și cunoscând prevederile art. 244 și 326 Cod Penal, ca terenurile ce formează obiectul acestui contract au fost stăpânite de către proprietara pe deplin și în mod continuu, fără nici o tulburare, nu formează obiectul vreunui litigiu, se află în circuitul civil nefiind trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ sau în proprietatea vreunei alte persoane fizice sau juridice în nici un mod, nu este închiriat și nici nu s-a promis închirierea ori constituirea vreunui drept asupra acestor terenuri.

Prezentul contract de vânzare se încheie cu respectarea procedurilor prevăzute de Legea nr. 17/2014, în temeiul art. 11, 12, având la baza : ofertele de vânzare din 19.08.2016, comunicările de acceptare a ofertelor de vânzare din 19.08.2016, adevăritele din 19.08.2016, eliberate de Primăria comunei Gradinari (nu există situri arheologice pe terenurile de mai sus), contractul de arenda înregistrat la Primăria comunei Gradinari și avizele finale nr. 8488-8491 din 26.09.2016, emise de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale-Direcția pentru Agricultură Caras-Severin.

Subsemnatul mandatar garantez cumpărătoarea contra evicțiunii și a viciilor, în condițiile art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Transmiterea dreptului de proprietate și preluarea imobilului liber de orice bunuri ale vânzătoarei se face astăzi, data autentificării contractului, conform prevederilor art.1672 Cod Civil.

Începând de astăzi data autentificării actului, cumpărătoarea va intra în stăpânirea de drept și de fapt asupra terenurilor descrise mai sus. Toate taxele și impozitele aferente terenurilor vor fi suportate în continuare de către cumpărătoare.

**S.C. « ZF REAL ESTATE » S.R.L.**, cu sediul în orașul Oravita, Piața Ferdinand, nr.6, camera 1, jud.Caras-Severin, CUI 20687694, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J11/571/2012, reprezentată de domnul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în orașul Anina, strada Libertății, nr.23, jud.Caras-Severin, CNP 1511120113689, cumpără proprietatea asupra terenului descris mai sus pentru prețul de 23.942 lei, pe care l-a achitat integral vânzatoarei.

Sușsemnatele părți contractante, declarăm ca prețul de înstrăinare asupra terenurilor ce fac obiectul prezentului contract este cel real și de asemenea menționăm ca nu am încheiat nici un fel de convenție sau înscris privat între noi ori cu vreo firmă de intermediere cu privire la vânzarea acestora.

Mandatarul societății cumpărătoare declară ca are deplină cunoștință despre situația de drept și starea de fapt a terenurilor, știe că nu a fost scos din circuitul civil și că nu sunt grevate de vreo sarcină.

Mandatarul vânzatoarei declară pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod Penal, că situația de drept a terenurilor este cea conformă cu extrasele de carte funciara prezentat astăzi și vânzatoarea nu a efectuat nici un act de dispoziție sau grevare cu privire la acest teren și că nu are nici un fel de obligații fiscale sau de altă natură.

Subsemnatul mandatar am luat cunoștință de prevederile art. 2030 Cod Civil și nu cunosc să existe vreo cauză de încetare a mandatului.

Declarăm de asemenea că ni s-au pus în vedere dispozițiile prevăzute de Legea nr.241/2005 privind evaziunea fiscală și de prevederile Legii nr.656 din 07.XII.2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Cumpărătoarea a luat cunoștință de prevederile Ordonanței nr.36/2002 potrivit căreia este obligată să depună declarațiile de impunere la serviciile de specialitate ale consiliilor locale pe raza cărora se află bunurile imobile impozabile, în termen de 30 de zile de la data dobândirii acestora, în vederea stabilirii valorii impozabile.

Prezentul act se va întabula în Cartea Funciara de către notarul public, conform prevederilor din Legea nr.7/1996 modificată și completată și art. 877 din Codul Civil.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare.

Actele anexate fac parte integrantă din prezentul înscris.

Declarăm că suntem de acord cu clauzele inserate în acest act.

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial "Cărnita Cornelia Elena"** din orașul Oravita, astăzi data autentificării.

#### VÂNZATOARE

Farca Diana, prin mandatar

Cotoare Catalin-Iulian

#### CUMPARATOARE

S.C. « ZF REAL ESTATE » S.R.L.

prin dl. Banuti Eugen-Alexandru

ROMANIA

**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL « CAHNITA CORNELIA ELENA »**

Sediul: Oravita str.Revolutiei nr.2 jud.Caras-Severin

Licenta de functionare nr. 3613/3173/30.12.2013

## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2772**

**Anul 2016 luna Noiembrie ziua 8**

În fața mea, « **CAHNITA CORNELIA ELENA** » notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1) **COTOARA CATALIN-IULIAN**, domiciliat în orașul Oravita, strada Zona Garii, b1E12, sc.B, et.2, ap.12, jud.Caras-Severin, CNP 1831201114261, identificat prin CI seria KS nr.285065/2008, eliberată de SPCLEP Oravita – în calitate de mandatar

2) **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în orașul Anina, strada Libertății, nr.23, jud.Caras-Severin, CNP 1511120113689, identificat prin CI seria KS nr. 355599/2010, eliberată de SPCLEP Anina – în calitate de mandatar

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, cuprinzând și cele 28 anexe

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1996, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris

Impozit 718 lei, cu chitanța nr.679/2016.

S-a perceput onorariul de 650 + 130 lei TVA, cu ordin de plată.

S-a taxat 240 lei la ANCP.

**NOTAR PUBLIC**

**CAHNITA CORNELIA ELENA**

Prezentul duplicat s-a întocmit  
în 5 exemplare de  
**CAHNITA CORNELIA ELENA**  
notar public, astăzi data autentificării  
actului și are aceeași forță probantă  
ca originalul.  
Notar public  
**CAHNITA CORNELIA ELENA**



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL Caraș-Severin

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Formă: ZE REAL ESTATE SRL

Sediu social: Loc. Orașuța, Oraș Orașuța, Piața FERDINAND, Nr. 5, CĂM. 1, Județ Caraș-Severin

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de înregistrare: 20687594      din data de: 19.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: J11/574/13.11.2012

Data eliberării: 14.11.2012

DIRECTOR,

Valentin POPA



Seria B Nr. 2683490



# ROMANIA

RO

2023167

## CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

REGISTRATION CERTIFICATE / CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Număr **2023167**  
(No. / no.)

Valabilitatea documentului **14.12.2023 - 13.12.2028**  
(Validity / Validite)

CNP **7741027130051**  
(Personal code / Code national de persoanelor)

Numele și prenumele **WIESHOFF MARCEL**  
(Surname and First name / Nume și prenume)

Data nasterii **27.03.1976**  
(Date of birth / Data nașterii)

Cetățenia **ROMANIA**  
(Citizenship / Cetățenie)

Adresa din România **Județul Covasna, Strada Ovidiu, P.O. Fierăstrău, Nr. 6**  
(Address in Romania / Adresa în România)

Emitent **I.G.I. - Covasna-Severin**  
(Issued by / Delivre par)



Document eliberat unui cetățean al Uniunii în conformitate cu Directiva 2004/38/CE  
Document délivré à un citoyen de l'Union conformément à la Directive 2004/38/CE  
Document issued to a citizen of the Union in accordance with Directive 2004/38/EC



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34894 Grădınari

Nr. cerere 1128  
Ziua 26  
Luna 01  
Anul 2026  
Cod verificare  
100199774817



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădınari

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 34894                        | 5.900           | Teren neîmprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>15747 / 09/11/2018</b><br>Act Administrativ nr. 27389, din 19/04/1996 emis de CJSOPT CARAS SEVERIN:   |           |
| B1 Se inființeaza CFE 34894 UAT Grădınari, pentru imobilul înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar | A1        |
| <b>11374 / 17/08/2020</b><br>Act Notarial nr. 269, din 06/08/2020 emis de Faur Oana Maria;   |           |
| B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) ZF REAL ESTATE SRL                                 | A1        |

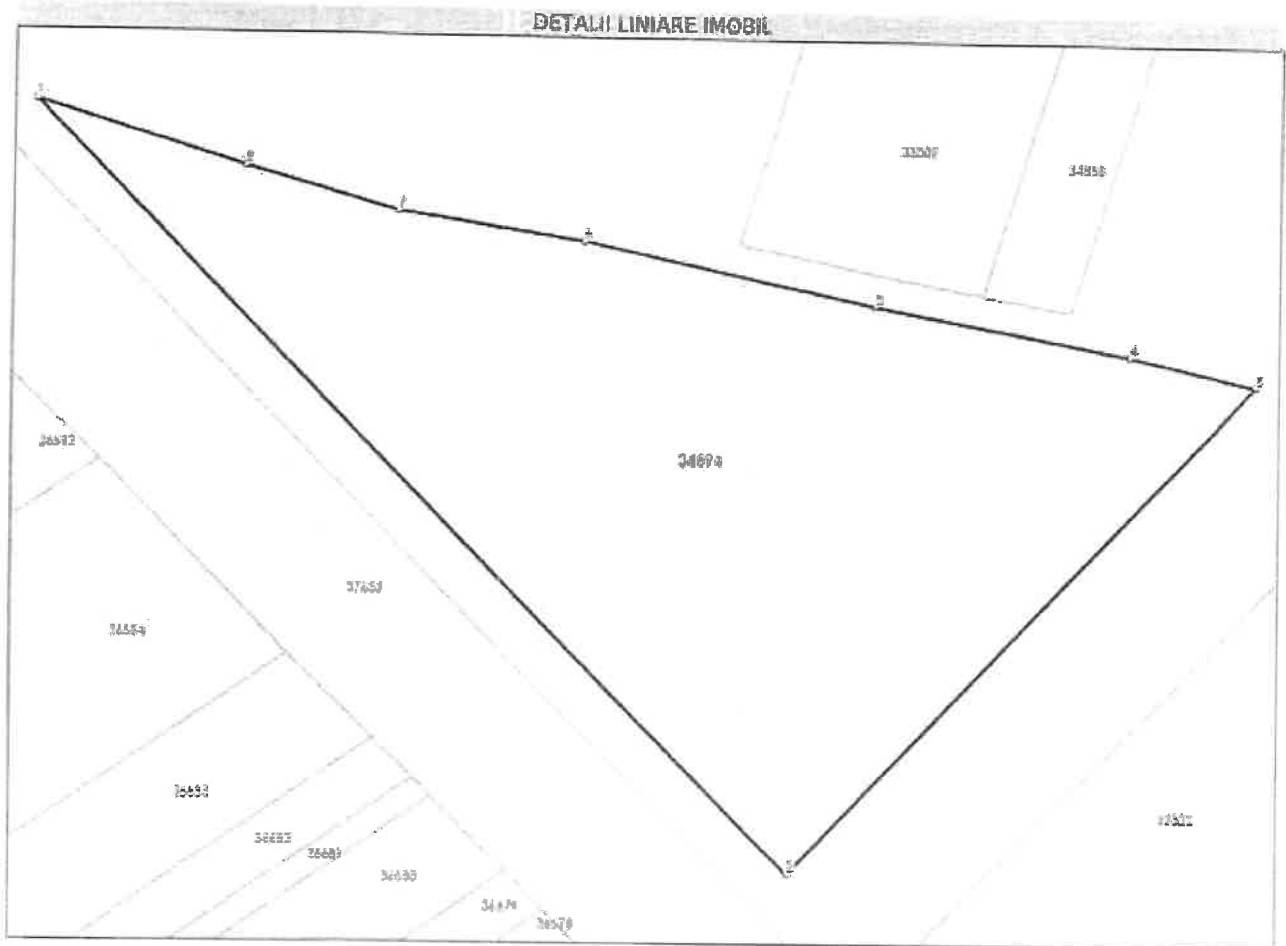
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 34894        | 5.900           |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe   |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|--|
| 1      | arașii              | NU          | 5.900          | 19    | 1       | -        | Imobil înregistrat în planul cadastral, fără localizare certă din lipsa planului parcelar. |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct Inceput | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 139.203                  |
| 2             | 3             | 87.965                   |
| 3             | 4             | 16.834                   |
| 4             | 5             | 33.174                   |
| 5             | 6             | 38.553                   |
| 6             | 7             | 24.126                   |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 8             | 20.448                   |
| 8             | 1             | 28.162                   |

\*\* 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 formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

26/01/2026, 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>

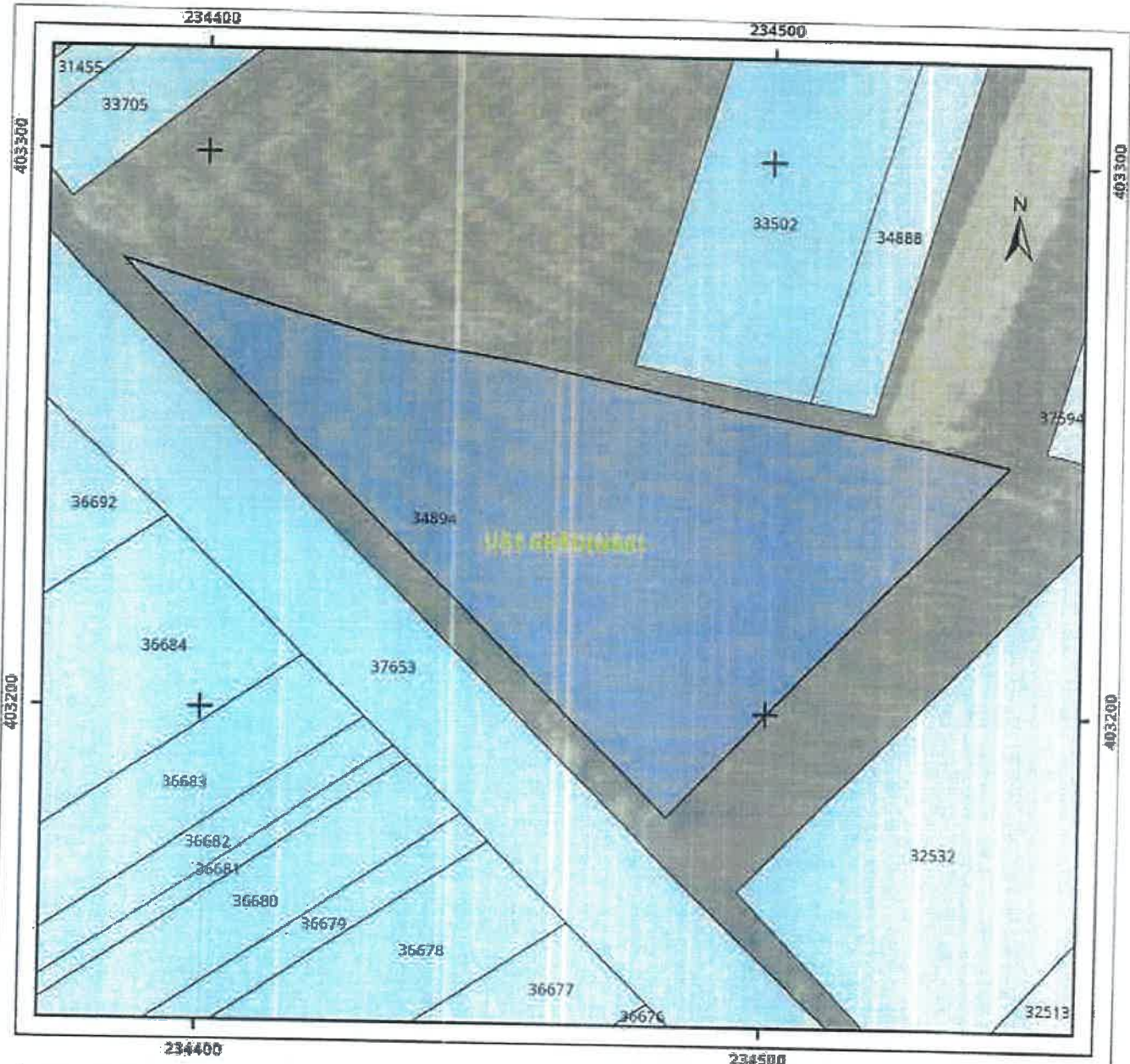


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 34894, UAT Grădinari / CARAS-SEVERIN, -

|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 2687 |
| Ziua      | 05   |
| Luna      | 02   |
| Anul      | 2026 |

Teren: 5.900 mp  
 Teren: Extravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 5900mp  
 Plan detaliu



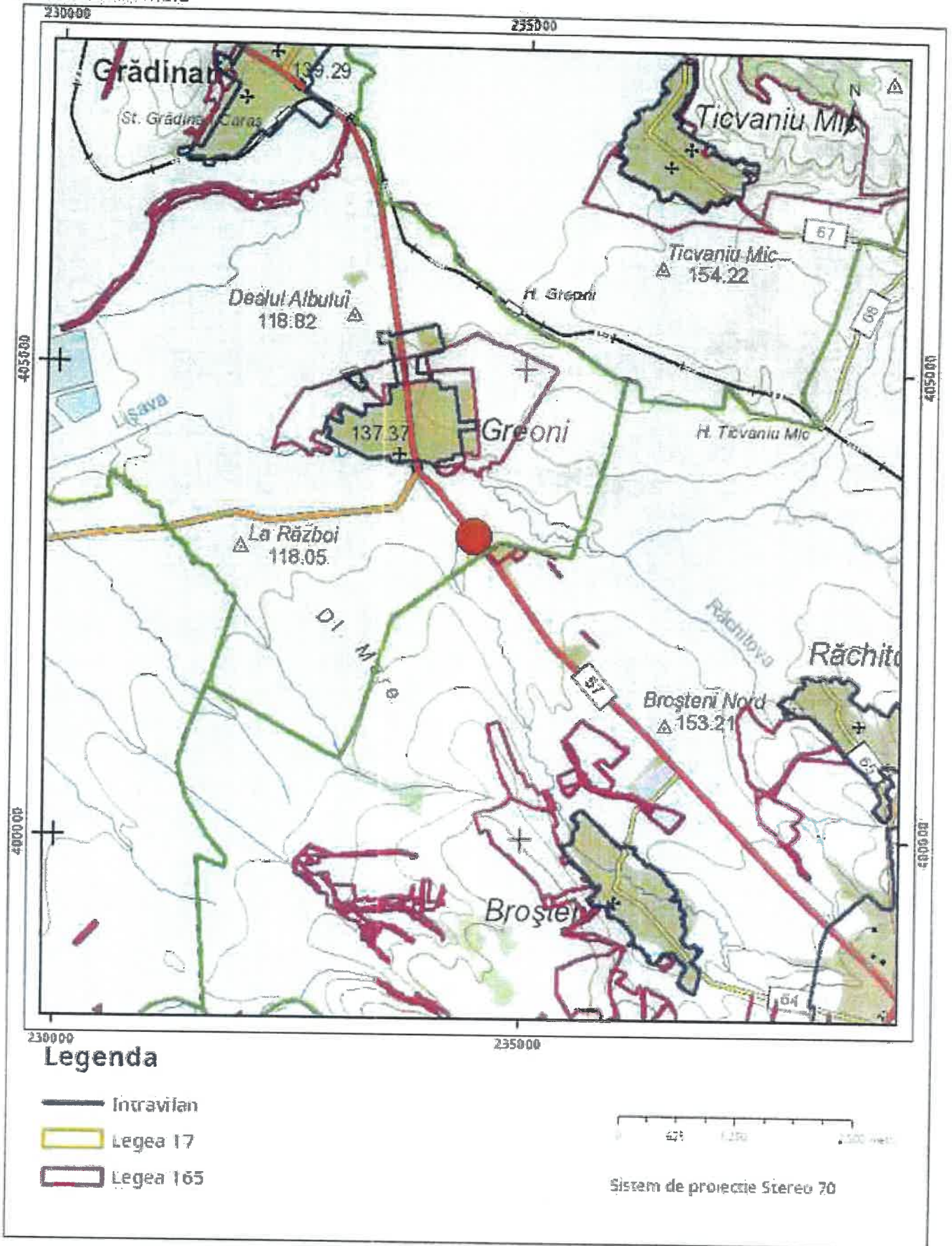
**Legenda**

-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-11-2018  
Data și ora generării: 05-02-2026 14:21



|                  |                         |                  |                       |                           |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|
| WGS-TOPOTEAM SRL |                         | BENEFICIAR       | SC ZF REAL ESTATE SRL | Planşa                    |
|                  |                         | DENUMIRE PROIECT |                       |                           |
| Măsurat          | ing. Iacobovschi Sergiu | Scara            | Scara                 | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ |
| Prelucrare CAD   | ing. Iacobovschi Sergiu | Scara            | 1:2000                |                           |
| Verificat        | ing. Iacobovschi Sergiu | Scara            | 01.2026               |                           |

Comuna GrădinașSatul GRĂDINIȘIntra văi  
Schita nr. 19  
Ianuarie 1994**TABEL NOMINAL**

cu punerea in posesie conform Legii nr. 18/1991

| Nr. crt. | Nr. solite | Nr. top. | Numele și prenumele      | Domiciliul | Nr. casei | Cod. fol. | Suprafață | Denumirea locuinței | Semnăt. | Data      |
|----------|------------|----------|--------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|---------|-----------|
| 1        | 19         | 19/1     | Botea Ion                | Grădiniș   | 474       | #         | 1214      | Intra văi           |         | IAN. 1994 |
| 2        |            | 19/2     | Grădinar Păun            | -II-       | 216       | #         | 6078      |                     |         |           |
| 3        |            | 19/3     | Grădinar Ana             | Grădiniș   |           | #         | 3058      |                     |         |           |
| 4        |            | 19/4     | Trimescu Ana             | Grădiniș   | 164       | #         | 3080      |                     |         |           |
| 5        |            | 19/5     | Flora Maria              | -II-       | 219       | #         | 5250      |                     |         |           |
| 6        |            | 19/6     | Bala Maria               | -II-       | 323       | #         | 1970      |                     |         |           |
|          |            |          | canal                    |            |           |           |           |                     |         |           |
| 7        |            | 19/7     | Boru Anica               | Grădiniș   | 327       | #         | 2020      |                     |         |           |
| 8        |            | 19/8     | Guga Pater               | -II-       | 291       | #         | 2856      |                     |         |           |
| 9        |            | 19/9     | Flasar Maria             | Șimonești  |           | #         | 1974      |                     |         |           |
| 10       |            | 19/10    | Chiriac Floarea          | Grădiniș   | 232       | #         | 1540      |                     |         |           |
| 11       |            | 19/11    | Băcală Ion               | -II-       | 326       | #         | 1396      |                     |         |           |
| 12       |            | 19/12    | Băcală Ion               | -II-       | 326       | #         | 2875      |                     |         |           |
| 13       |            | 19/13    | Băcală Ion               | -II-       | 326       | #         | 1991      |                     |         |           |
|          |            |          | strun                    |            |           |           |           |                     |         |           |
| 14       |            | 19/14    | Băcală Ion               | Grădiniș   | 326       | #         | 2178      |                     |         |           |
| 15       |            | 19/15    | Lătuș Ghe                | -II-       | 209       | #         | 2226      |                     |         |           |
| 16       |            | 19/16    | Berbeca Maria            | -II-       | 9         | #         | 2280      |                     |         |           |
| 17       |            | 19/17    | Băcală Ghe               | -II-       | 337       | #         | 2328      |                     |         |           |
| 18       |            | 19/18    | Guga Ion                 | Oravița    |           | #         | 4736      |                     |         |           |
| 19       |            | 19/19    | Andruța Elena            | Grădiniș   | 286       | #         | 2244      |                     |         |           |
| 20       |            | 19/20    | Șubocă Cornelia Trimescu |            |           | #         | 2288      |                     |         |           |
| 21       |            | 19/21    | Urșel Alexia             | Grădiniș   | 481       | #         | 4686      |                     |         |           |
| 22       |            | 19/22    | Ștefan Ghe               | -II-       | 35        | #         | 4620      |                     |         |           |
| 23       |            | 19/23    | Răvoșan Ghe              | -II-       | 228       | #         | 4540      |                     |         |           |
| 24       |            | 19/24    | Lătuș Maria              | -II-       | 101       | #         | 2310      |                     |         |           |
| 25       |            | 19/25    | Garca Maria              | -II-       | 287       | #         | 2335      |                     |         |           |
| 26       |            | 19/26    | Guga Ghe                 | -II-       | 183       | #         | 2365      |                     |         |           |
| 27       |            | 19/27    | Mătuș Ion                | -II-       | 238       | #         | 4598      |                     |         |           |
| 28       |            | 19/28    | Drăbluș Ghe              | -II-       | 210       | #         | 2485      |                     |         |           |
| 29       |            | 19/29    | Felbaga Stela            | Șimonești  |           | #         | 2290      |                     |         |           |
| 30       |            | 19/30    | Ștefan Ghe               | Grădiniș   | 35        | #         | 2349      |                     |         |           |
| 31       |            | 19/31    | Șubocă Cornelia          | Reșița     |           | #         | 4674      |                     |         |           |
| 32       |            | 19/32    | Grădinar Ana             | Grădiniș   | 284       | #         | 2170      |                     |         |           |
| 33       |            | 19/33    | Blăgeț Ghe               | -II-       | 6         | #         | 2010      |                     |         |           |
| 34       |            | 19/34    | Grădinar Marziana        | -II-       | 192       | #         | 4782      |                     |         |           |
| 35       |            | 19/35    | Lăzuț Ionel              | -II-       | 281       | #         | 2525      |                     |         |           |
| 36       |            | 19/36    | Ștefan Doru              | -II-       | 233       | #         | 2185      |                     |         |           |
| 37       |            | 19/37    | Emmea Ion                | -II-       | 246       | #         | 4050      |                     |         |           |
| 38       |            | 19/38    | Ioana C-tin              | Șimonești  |           | #         | 4350      |                     |         |           |
| 39       |            | 19/39    | Băcală Ion               | Grădiniș   | 326       | #         | 2172      |                     |         |           |





|     |                |    |
|-----|----------------|----|
| 237 | Primărie       | 48 |
| 250 | Biserica       | 47 |
| 270 | Adam M.        | 46 |
| 275 | Braia Ghe.     | 45 |
| 285 | Enuica V.      | 44 |
| 260 | Urgei I.       | 43 |
| 290 | Ilia Ghe.      | 42 |
| 304 | Păsărin I.     | 41 |
| 308 | Ilia Ghe.      | 40 |
| 310 | Băcala I.      | 39 |
| 270 | Jovu C-tin.    | 38 |
|     | Enuica I.      | 37 |
| 36  | Doban D.       | 36 |
| 35  | Lazar I.       | 35 |
| 34  | Gaeica M.      | 34 |
| 33  | Stoian Ghe.    | 33 |
| 32  | Teleaga Ghe.   | 32 |
| 31  | Ghita C.       | 31 |
| 30  | Stoian Ghe. S. | 30 |
| 29  | Trăghina       | 29 |
| 28  | Mătu I.        | 28 |
| 27  | Guga Ghe.      | 27 |
| 26  | Gaeica M.      | 26 |
| 25  | Ladea M.       | 25 |
| 24  | Raşovan Ghe.   | 24 |
| 23  | Stoian Ghe.    | 23 |
| 22  | Urgei A.       | 22 |
| 21  | Ghibeada C.    | 21 |
| 20  | Dumitru E.     | 20 |
| 19  | Guga I.        | 19 |
| 18  | Bălica Ghe.    | 18 |
| 17  | Berloga M.     | 17 |
| 16  | Lotu Ghe.      | 16 |
| 15  | Băcala I.      | 15 |
| 14  | Băcala I.      | 14 |
| 13  | Băcala I.      | 13 |
| 12  | Băcala I.      | 12 |
| 11  | Ciurcea F.     | 11 |
| 10  | Flegăr M.      | 10 |
| 9   | Guga V.        | 9  |
| 8   | Boru D.        | 8  |
| 7   | Boru D.        | 7  |
| 6   | Bălu M.        | 6  |
| 5   | Ilia M.        | 5  |
| 4   | Trimescu       | 4  |
| 3   | Crăciun        | 3  |
| 2   | Orăşanu P.     | 2  |
| 1   | Bofoi I.       | 1  |

GREONI - între văi  
 Schița nr. 19  
 Scara 1:2000  
 Ianuarie 1994

Intocmit: ing. C.



S-a cerut autentificarea următorului act:

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

1. **BOTOC FLORICA**, domiciliată în comuna Gradinari, sat Greoni, nr.175, județul Caras Severin legitimată cu BI seria DH nr.198381/1989 eliberat de Politia Oravita, CNP 2380109112504 ;--

2. **BOTOC GHEORGHE**, domiciliat în comuna Gradinari, sat Greoni, nr.175, județul Caras Severin legitimat cu CI seria KS nr.472790/2013 a de SPCLEP Oravita, CNP 1550307112502 și -----

3. **BOTOC IOAN**, domiciliat în Oras Oravita, str. 1 Decembrie 1918, nr.83, județul Caras Severin legitimat cu CI seria KS nr.272580/2007 eliberata de SPCLEP Oravita, CNP 1580928112510, reprezentat de numitul : **WIESEHOFF MARCEL**, cunosctor al limbii romane, domiciliat în Germania, Balve-Volkringhausen, Inselweg, nr.10, cu rezidenta în Orasul Oravita, P-ta Ferdinand, nr.6, județul Caras-Severin, CNP 7741027110011, conform procurii autentificate sub nr. 1310/20.06.2017, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita nerevocata, conform certificatului de înregistrare emis de Registrul National De Administrare A Registrelor Nationale Notariale CNARNN-INFONOT, în calitate de vânzător;

3. **Societatea Comercială „ZF REAL ESTATE SRL”**, cu sediul în Oras Oravita, Piata Ferdinand, nr.6, cam.1, județul Caras-Severin, înscrisa în Registrul Comertului sub nr. J11/571/2012 din 13.11.2012; CUI 20687694 din 19.01.2007, reprezentata de numitul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în oras Anina, str. Libertatii, nr.23, județul Caras-Severin, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocata, conform certificatului de înregistrare emis de Registrul National De Administrare A Registrelor Nationale Notariale CNARNN- INFONOT, în calitate de cumparatoare .

a intervenit prezentul contract de vânzare cumparare în următoarele condiții :-----

Subsemnatii: **BOTOC FLORICA ; BOTOC GHEORGHE și BOTOC IOAN**, reprezentati de numitul : **WIESEHOFF MARCEL**, conform procurii autentificate sub nr. 1310/20.06.2017, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita nerevocata, vindem, subscrisei **SC ZF REAL ESTATE SRL**, cota de 1/1 parti din imobilul, proprietatea noastra, situat în extravilanul comunei Gradinari, sat Greoni, județul Caras-Severin, constand din:

-Teren extravilan: Arabil în suprafata de 5900 mp, cu nr. Cadastral/nr. topografic 34894, denumire de loc Intre Vai, nr. tarla 19, parcela 1, înscris în cartea funciara nr. 34894 a localitatii Gradinari, de sub A1, dobandit prin intabulare, drept de proprietate, succesiune legala, dobandit prin succesiune, cu act Certificat de mostenitor suplimentar nr. 108/20.06.2017 eliberat de BIN Cahnita Cornelia-Elena în baza actului administrativ Titlul de Proprietate nr. 27389, eliberat la data de 19.04.1996 de catre Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Caras-Severin, în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, încheierea nr.15747/09.11.2018, eliberata de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliara Caras-Severin, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Oravita, cota actuala 1/1, vanzarea imobilului descris mai sus, s-a intocmit avand în vedere avizul final nr.6069 din data de 20.07.2020, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Directia pentru Agricultura Judeteana Caras-Severin și adresa cu nr.43/7 din 16.06.2020 emisa de Primaria Gradinari, la pretul de 5411 lei, conform Ofertei de vanzare nr.43/1 din 16.06.2020;

Subsemnatii vanzatori, prin mandat, declaram că am dobandit imobilul astfel : prin intabulare, drept de proprietate succesiune legala, dobandit prin succesiune, cu act Certificat de mostenitor suplimentar nr. 108/20.06.2017 eliberat de BIN Cahnita Cornelia-Elena în baza actului administrativ Titlul de Proprietate nr. 27389.

Pretul acestei vânzări corespunzator suprafetel de teren descrise mai sus este în suma totala de 5411/cincimii patrusuteunsprezece/lei, pret pe care subsemnatii vanzatori prin persoana mandatata declaram ca l-am primit integral de la societatea cumparatoare, conform antecontractului de vanzare-cumparare autentic nr. 1308/20.06.2017, emis de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita.

Valoarea imobilului ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare este de 7154 lei/ saptemii unasutacinczedisipatru/lei, în baza Raportului de evaluare Decembrie 2019 și a Certificatului fiscal, valoarea la care s-au calculat taxele notariale.

Impozitul pe venitul din transferul imobiliar din patrimoniul personal este scutit, în conformitate cu art.111 alin.1 din Noul Cod Fiscal modificat conform OUG nr.3/2017.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală, eliberat de Comuna Gradinari, județul Caras-Severin .

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Oravita, județul Caras-Severin și subsemnatii vânzatori, prin mandatar, garantează pe subscrisa cumpărătoare contra oricărui risc de evicțiune totală sau parțială și vicliilor conform art. 1695 Cod Civil și art 1707 Cod Civil.

Subsemnatii vânzatori prin mandatar, declarăm sub sancțiunile legilor penale ca imobilul de mai sus nu a mai fost promis spre vânzare, donat, ipotecat sau închiriat în favoarea altei persoane fizice sau juridice și nu am încheiat convenții sau antecontract de vânzare-cumpărare privind acest imobil cu alte persoane fizice sau juridice, nu formează obiectul vreunui litigiu nu face obiectul unei cereri de restituire în baza Legii nr.10/2001.

Transmiterea dreptului de proprietate și preluarea imobilului se face astăzi, data autentificării contractului.

Subscrisa : **Societatea Comercială ZF REAL ESTATE SRL**, cu sediul în Oras Oravita, Piața Ferdinand, nr.6, cam.1, județul Caras-Severin, înscrisă în Registrul Comerțului sub nr. J11/571/2012 din 13.11.2012, CUI 20687694 din 19.01.2007, reprezentată de numitul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat în oras Anina, str. Libertatii, nr.23, județul Caras-Severin, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisă de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocata, înțeleg să cumpăr ca bun propriu de la subsemnatii vânzatori, cota de 1/1 partii din imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut sunt de acord pe care l-am achitat în întregime vânzătorilor, respectând condițiile antecontractului de vânzare-cumpărare autentic nr. 1310/20.06.2017, emis de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita.

Subscrisa cumpărătoare, prin mandatar, declar că mi s-au pus în vedere prevederile art.45 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.62/1998 potrivit căruia sunt obligata să depun declarația de impunere la serviciul de specialitate al consiliului local pe raza căruia se află bunul imobil impozabil în termen de 30 de zile de la data dobândirii acestuia.

Subsemnatele parti contractante avem cunoștința de dispozițiile prevazute de Legea nr. 241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul ca prețul declarat este real, în vederea stabilirii taxelor de autentificare și de onorariu a prezentului contract.

Subscrisa cumparatoare, prin mandatar, dedar pe propria raspundere sub sancțiunile prevazute de art. 326 Cod Penal ca am cunoștința de dispozițiile Ordonanței Guvernului României nr.85/30.08.2001 și îmi asum întreaga responsabilitate pentru eventualele debite existente la data încheierii prezentului contract, obligandu-ma sa le achit conform prevederilor art. 15 alin. 3 din susmenționata Ordonanța.

Subsemnatul mandatar, **WIESEHOFF MARCEL**, dedar pe propria raspundere sub sancțiunile prevazute de art.326 Cod Penal, ca mandatul autentificat sub nr. 1310/20.06.2017, emisă de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita, nu a fost revocat până azi, data autentificării prezentului înscris, iar mandantul sunt în viața și nu au intervenit alte cauze de încetare a mandatului.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de subscrisa cumpărătoare.

Noi, vânzătorii, prin mandatar, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al subscrisei cumparatoare în cartea fundară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnatele parti contractante declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord între noi părțile, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat într-un exemplar original, care ramane în arhiva biroului notarial și 5 exemplare duplicate din care unul ramane în arhiva biroului, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 exemplare se eliberează partilor, la sediul secundar al Biroului Individual Notarial FAUF OANA - MARU din Gradinari, nr. 190, județul Caras-Severin.

Vânzatori,

**BOTOC FLORICA; BOTOC GHEORGHE și  
BOTOC IOAN**

prin mandatar **WIESEHOFF MARCEL**

Cumpărătoare,

**SC ZF REAL ESTATE SRL,**

prin mandatar, **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**

Autentificarea pe pagina urmatoare:



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
**BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL FAUR OANA-MARIA**  
Licența de funcționare nr. 3608/3169/30.12.2013  
Adresa: Sediul secundar Gradinarilor, nr.190, județul Caras-Severin  
Tel: 0255575720; Fax:0255575720  
Email: faur\_oana2007@yahoo.com



**Încheiere de autentificare nr.269**  
Anul 2020, luna August, ziua 06

**In fata mea, FAUR OANA-MARIA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:**

**1. WIESEHOFF MARCEL**, cunosctor al limbii romane, domiciliat in Germania, Balve-Volkringhausen, Inselweg, nr.10, cu rezidenta in Orasul Oravita, P-ta Ferdinand, nr.6, județul Caras-Severin, CNP 7741027110011, identificat cu Pasaport, tip P, nr.C7T80FFL1/02.01.2014, eliberat de autoritatile germane in calitate de mandatar al numitilor BOTOȘ FLORICA; BOTOȘ GHEORGHE și BOTOȘ IOAN, conform procurii autentificate sub nr. 1310/20.06.2017, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena din Oravita;

**2. BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, domiciliat in oras Anina, str. Libertatii, nr.23, județul Caras-Severin, identificat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, in calitate de mandatar al SC REAL ESTATE SRL, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisa de BIN Cahnita Cornelia-Elena care dupa ce au citit actul au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris și au semnat unicul exemplar, precum și anexele.

Intabularea in cartea funciara se va efectua prin Biroul Notarului Public Faur Oana Maria din Oravita, conform art.877 Cod Civil.

**in temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,**

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

Scutit impozit.

S-a perceput onorariul in suma de 250 lei + TVA in suma de 47,5 lei = 297,5 lei, prin OP/2020;  
S-a taxat intabulare in suma de 60 lei, cu OP/2020.

**NOTAR PUBLIC**  
**FAUR OANA - MARIA**

Prezentul duplicat s-a intocmit  
in 5 exemplare de

**FAUR OANA-MARIA**

notar public, astăzi data autentificării  
actului și are aceeași forță probantă  
ca originalul.



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Caraș-Severin.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ZF REAL ESTATE SRL

Sediu social: Loc. Oravița, Oraș Oravița, Piața FERDINAND, Nr. 6, CAM. 1, Județ Caraș-Severin

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 20687694

din data de: 19.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: 111/571/13.11.2012

Data eliberării:

14.11.2012

DIRECTOR

Valentin POPA



Seria B Nr. 2663490



# ROMANIA

RO

2023167

## CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

REGISTRATION CERTIFICATE / CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Număr 2023167  
(No. / no.)

Valabilitatea documentului 14.12.2023 - 13.12.2028  
(Validity / Validite)

CNP 774102710001  
(Personal code / Codul personal)

Numele și prenumele WIEBENOWSKI  
(Surname and First name / Nume și prenume)

Data nașterii 27.03.1990  
(Date of birth / Data nașterii)

Locul nașterii GERMANIA  
(Place of birth / Locul nașterii)

Cetățenia GERMANIA  
(Citizenship / Cetățenia)

Adresa din România 141, Calea Șoseiilor, Cluj-Napoca, PEȘ Feriștar, Nr. 6  
(Address in Romania / Adresa în România)

Emitent I.G.M. - Șosea Severin  
(Issued by / Dăruire păr)



Document eliberat unui cetățean al Uniunii în conformitate cu Directiva 2004/38/CE  
Document délivré à un citoyen de l'Union conformément à la Directive 2004/38/CE  
Document issued to a citizen of the Union in accordance with Directive 2004/38/EC