

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 proprietatea 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**  
**Ioan GOJE**



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

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 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 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  
SECRETAR GENERAL



NR. 352/20.03.2026

DE ACORD

PRIMAR

Ioan GOJE



**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).

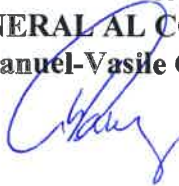
c) Raport de evaluare nr. 45 din 16.03.2026, pentru terenul extravilan nr. cad. 35938 înscris în C.F. nr. 35938 Grădinari în suprafață 1400 mp, categoria de folosință teren arabil, proprietatea privată a S.C ZF REAL ESTATE S.R.L., având o valoare de 5.793 lei, (echivalent a 1.137 EUR).

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**



**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**

**DOMNULI 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, reprezentată 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. Caraș-Severin,

str. Piata Ferdinand, nr. 6,

CUI RO 20687694,

J11/571/2012

Nr. Inreg. 04 / 16.01.2026

Nr. 62 / 21.01.2026

Către:

**UAT GRĂDINARI**

**ÎN ATENȚIA: Primăria Comunei Grădinari**

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

DOMNULE PRIMAR,

*În temeiul prevederilor Legii Administrației 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, în suprafață totală de 1,1535 ha.

- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 1,1535 ha, având număr tarla 125, parcela 765/7, înscris în cartea funciara numărul 33955 a localității 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. 04 / 16.01.2026

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

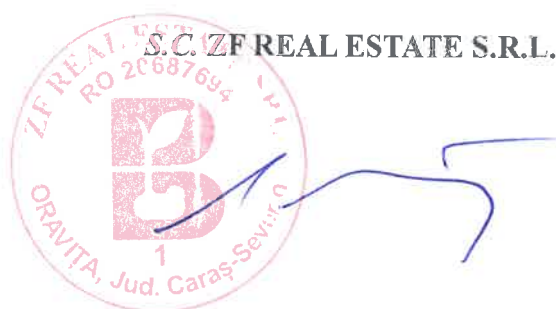
- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 0,8700 ha, având numar tarla 114, parcela 620/1, înscris în cartea funciara numarul 30437 a localitatii Grădinari, cadastral 30437;
- teren extravilan agricol tabular, în suprafață de 0,1400 ha, având numar tarla 109, parcela 635/19c, înscris în cartea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

Facem precizarea că, propunerea de schimb terenuri este întemeiată și 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



Domnului Primar al Comunei Grădinari

**CARTE FUNCİARĂ NR. 33955**  
**COPIE**  
*Carte Funciară Nr. 33955 Grădinari*

Imobil aflat sub incidenta 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 actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) <b>COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

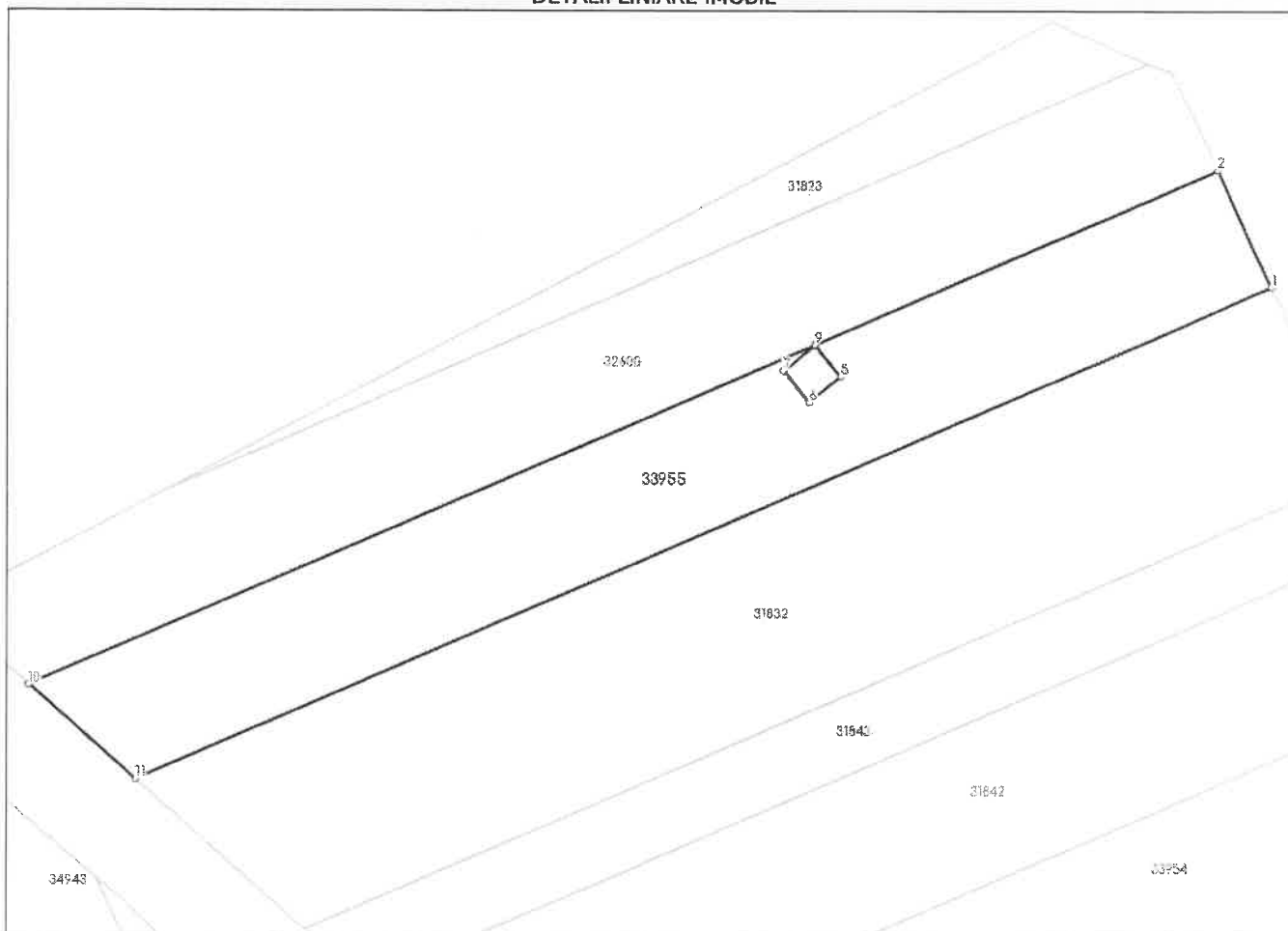
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33955	11.535	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	11.535	125	765/7	-	

## 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	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 (** (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.



**CARTE FUNCİARĂ 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> Act Administrativ nr. 27420/15, din 29/04/2002 emis de CJSPT 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 1) <b>FARCA DORIN</b>	A1 / B-2
<b>7419 / 02/06/2015</b> Act Notarial nr. 2449, din 20/05/2015 emis de ROMANU CLAUDIU - VALENTIN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) <b>FARCA DIANA</b> , necasatorita, bun propriu	A1 / B-4
<b>8808 / 03/06/2016</b> 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 <del>Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 1162/30.05.2016 de NP Cahnita-Cornelia Elena, incheiat intre FARCA DIANA - in calitate de promitenta-vanzatoare si SC ZF REAL ESTATE SRL - in calitate de promitenta-cumparatoare, cu termen de incheiere a contractului pana la data de 01.02.2017</del>	<del>A1 / B-5</del>
<b>18835 / 25/11/2016</b> Act Notarial nr. 2772, din 08/11/2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) <b>SC ZF REAL ESTATE SRL</b>	A1
B5 In baza contractului de vanzare autentificat sub nr. 2772/08.11.2016 de Notarul Public Cahnita-Cornelia Elena, se radiaza antecontractul de vanzare-cumparare de sub B3	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

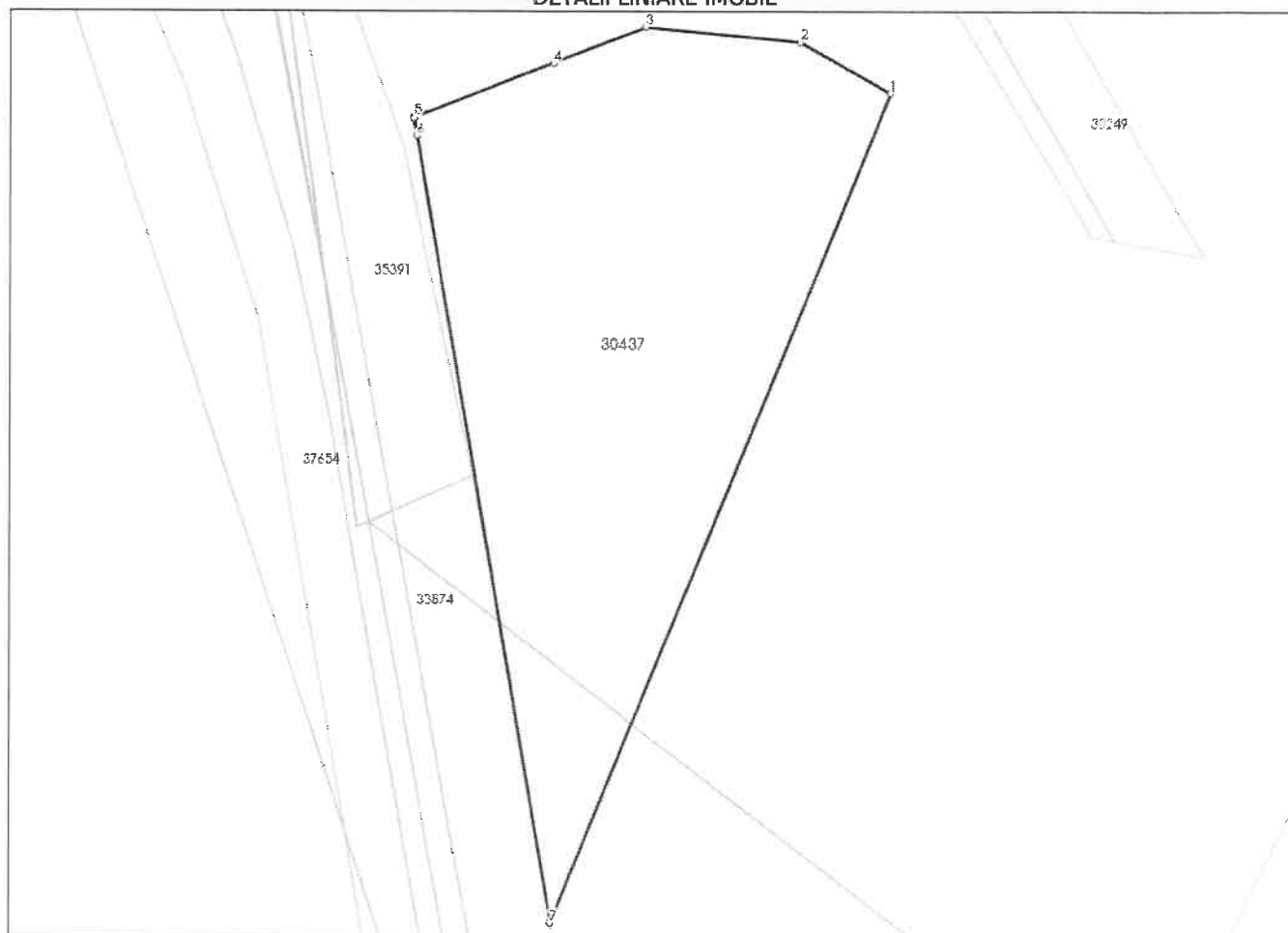
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	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 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 neimprejmuit;

**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 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 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 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 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	

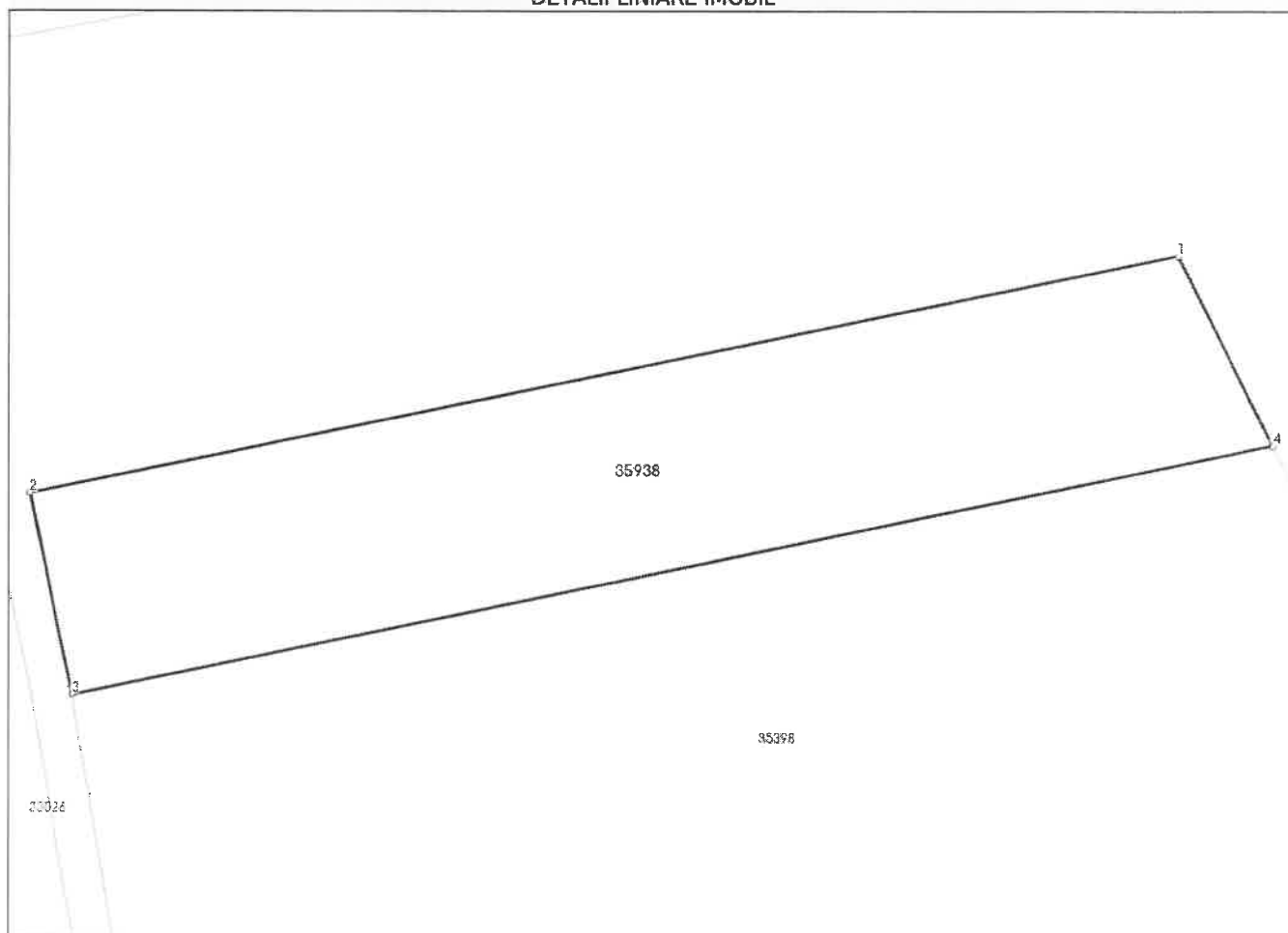
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.400	109	635/19c	-	Imobil inregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita 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.

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. Caras-Severin, UAT Grădinari

Nr. Crt	Nr. cadastral 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 infiinteaza CFE 34894 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 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, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/8, cota initiala 2/8 1) <b>BOTOC FLORICA</b> , soție	A1 / B-6
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) <b>BOTOC GHEORGHE</b> , fiu	A1 / B-6
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 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, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 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	

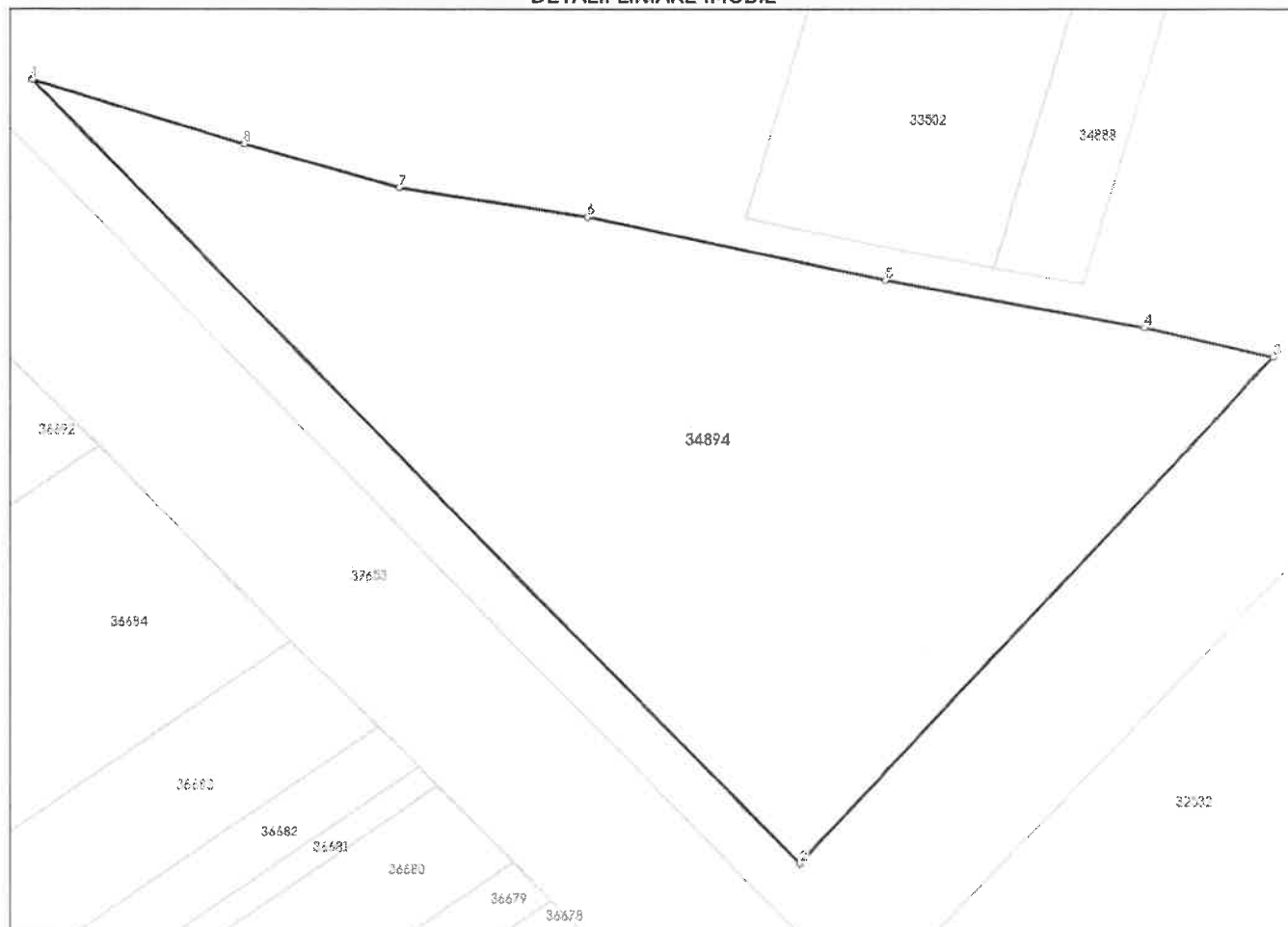
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	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.

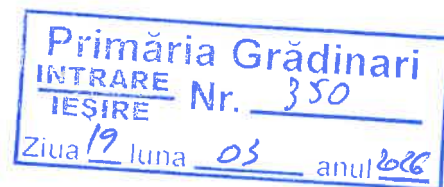
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	139.203
2	3	87.965
3	4	16.834
4	5	33.174
5	6	38.553
6	7	24.126

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (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 EVALUARII .....</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”**

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

Pentru întocmirea 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. În cazul în care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, în 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 în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluării 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
<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 evaluării

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 atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui 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 aceasta 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**

Membru Titular ANEVAR, Legitimția 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/- Extras plan cadastral nr. 2684/05.02.2026
Sarcini inscrite 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	<b>11.535 mp</b>
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

**9.364 Euro fara TVA = 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
<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 directe	<b>9.364 Euro fara TVA = 47.713 Lei fara TVA</b>
Valori rezultate		
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”	
Mentiiuni	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

**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:

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 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 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, întreprinderi (SELECTIE):

<b>Constructii 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>Constructii 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. Frumuseeni 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	Banاتفarming 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
Hala cresterea gainilor (peste 5000 mp)-Boldur	Eurovo S.R.L.
Hala 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 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	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	Farmiland S.R.L.
<b>Estimare construcții stadiu de proiect (selecție):</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 (SELECȚIE):</b>	
- Echipamente și utilaje - (echip. injecție, 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>Evaluări întreprinderi:</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 doua cereri de rambursare pentru fonduri europene nerambursabile – POSCCE Axa prioritara 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 și 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 le, 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 și modernizare prin utilizarea internetului și 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  
Legitimație 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**  
 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+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 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 clientului.

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, neexpuise 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 - Cadru 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 reconStructie – Costuri de înlocuire” Cladiri industriale comerciale și agricole, construcții speciale – Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2015, actualizat iulie 2025-august 2026.
- “Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată la prețul 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 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 fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate 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, 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 consultanța sau să depună marturie în instanța 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 date de evaluare menționate în acest raport, fie date de inspecție, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previunile 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 previziuni 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 asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietatii 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 pareri, 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 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 referință 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 de conformitate 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, 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. Taria/ Parcela/ Nr. Topo 125/765/7/-
Plan urbanistic zonal (PUZ)	-
Plan încadrare in zona imobil	-
Proiect amenajare drumuri propuse de interes public	-
Plan situatie/plan încadradre in zona/Plan parcelar inițial	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 având 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; 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	Terenul inspectat, are un front la drumul de acces. La data inspectiei accesul se facea de drumul asfaltat continuat cu drum de pamant (vezi ANEXA 5).
Limite	Terenuri neimprejmuite
Utilitati	<p>apă caldă din rețeaua publică – nu -</p> <p>rețeaua de gaze naturale – nu -</p> <p>rețeaua de apă caldă electrică – nu -</p> <p>rețeaua de apă caldă din rețeaua publică (la limita proprietatii) – nu -</p> <p>rețeaua de irigații – nu -</p>
Reglementari construire Servituti si restrictii	Utilizări permise – conform reglementari 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 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 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.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una in stagnare cu premise usoare de crestere, 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 urmatoorii 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 utilizarile 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 comparabilii, 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 prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzactiile 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 tranzactiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata existente in ziarle/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-DOMENIUS 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:

-adeccarea: 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 informatiilor: 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,

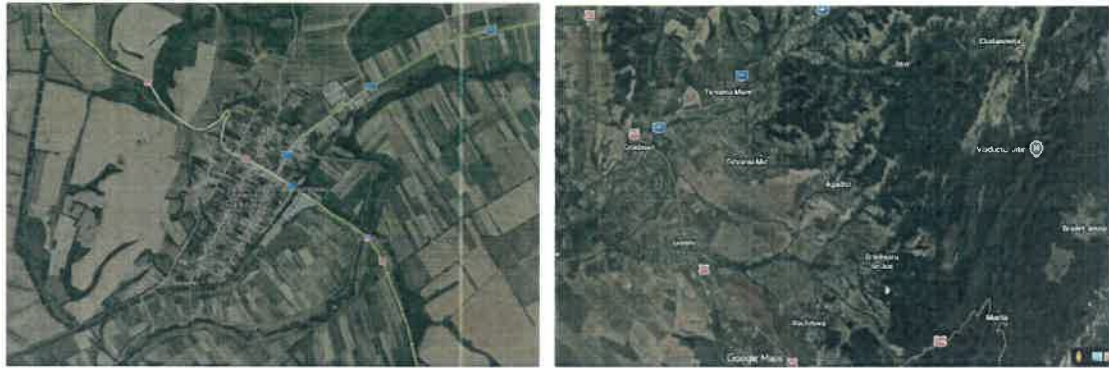
ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Membru Titular ANEVAR, Legitimatia nr. 12608



## 10 ANEXA 1- HARTA, LOCALIZARE



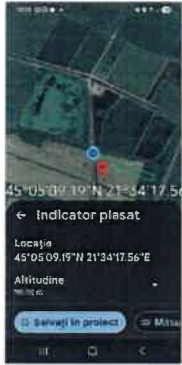
### IDENTIFICARE DUPA NC 33955



<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.

CasaVida Imobiliare >

< Inapoi

Distributie



Teren extravilan 28.300 mp între Gavojdia și Jena

**25 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>



CasaVida Imobiliare  
CasaVida Imobiliare  
0723 103 246

#### 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  
Avantaj  
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:	28500 m <sup>2</sup>
Tip teren:	agricol
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input 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>

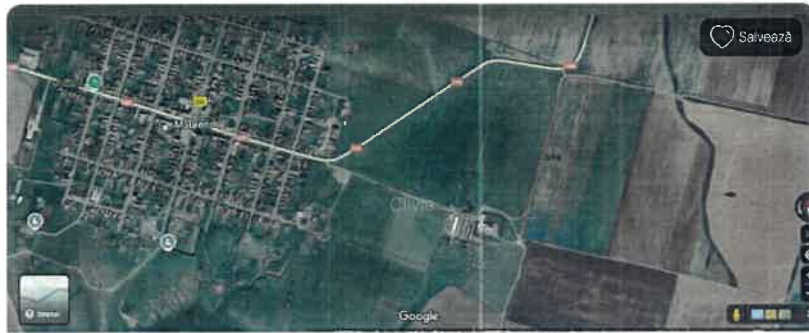
**Comparabila B**

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 25.000 euro, negociabil.

**teren de vanzare com.Maureni , jud.Caras-Severin**Măureni, Județul Caraș Severin - [Vezi Hartă](#)**41.000 € + TVA**

0.82 € + TVA / mp

Rata de la 1.126 RON/lună [simulează credit](#)**ad** Administrator  
Cijwis**0722361610**  
0722348020 /  
0728143671[Trmite 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) - Arabil extravilan în Com Maureni, jud. Caras-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 parcela. Preț 25.000 euro, negociabil.

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

**CAPITAL** Capital Imobiliare >

[Inapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)

**Date referințe la teren**

Lot	Suprafață	Cuță	Tip teren	Regim juridic	Observații / Anunț
1	14.312	Arabil	Arabil	Arabil și Pășune	Lot 1 (Sichevița): 25.419 mp (din care 14.312 mp arabil și 11.107 mp pășune).
2	21.581	Arabil	Arabil	Arabil și Pășune	Lot 2 (Berzasca): 21.581 mp (teren arabil și pășune).

[Toate imaginile \(0\)](#) [Relevau](#)

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:	pașune
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Alina Zaluznea**  
Capital Imobiliare  
[0770227438](tel:0770227438)

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!

Autorul anunțului nu este responsabil pentru datele care pot fi permise în această formă de prezentare. Informațiile dintr-un anunț nu este S.C. (S) S. Serviciu S.R.L. / Baza de date

Trimite mesajul

Publicitate

### Descriere

Capital Imobiliare vă propune spre vânzare o proprietate deosebită situată într-o zonă cu un peisaj natural superb, în apropierea Căzanelor 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: Documentație cadastrală completă (Proiecție Stereo 7D). 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](tel:0770227438) Capital Imobiliare – Partenerul tău de încredere în tranzații reușite!

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

**Comparable 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-investiie-teren-extravilan-generos-n-sichevia-IDGBxp">https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investiie-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/60hdffe27h057i52e5h30i14ef03g67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057i52e5h30i14ef03g67d.html</a>	Jud. Caras-Severin, Ponor	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/60hdffe27h057i52e5h30i14ef03g67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitatii-resita-jud-caras-severin/60hdffe27h057i52e5h30i14ef03g67d.html</a>	Jud. Caras-Severin, Ponor	15600	5200	fara	3,00	extravilan arabil, faneata
<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3h4135hi88dg736618eid416f1g0i570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3h4135hi88dg736618eid416f1g0i570.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-langa-resita-halta-banila/3h4135hi88dg736618eid416f1g0i570.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri-extravilane-de-5755-mp-fiecare-langa-resita-halta-banila/3h4135hi88dg736618eid416f1g0i570.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-situat-in-oravita-jud-caras-severin-IDFW/">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-arabil-situat-in-oravita-jud-caras-severin-IDFW/</a>	Jud. Caras-Severin, Oravita	2906	4300	fara utilitati	0,68	extravilan arabil
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-driglova-IDWwuy.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-driglova-IDWwuy.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>	Jud. Caras-Severin, Resita, Driglova	5000	11510	fara utilitati, drum asfaltat, teren ursoar in panta	0,43	extravilan arabil
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-lablanita-caras-severin-3075967-IDFW/kq">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-lablanita-caras-severin-3075967-IDFW/kq</a>	Jud. Caras-Severin, Brebu Nou, Lablanita	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, fronta drum european Moravita Belgrad	1,75	extravilan arabil
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comunita-maurenii-IDDbv5">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comunita-maurenii-IDDbv5</a>	Jud. Caras-Severin, Maurenii	218000	225000	curent, pe teren, FS 200 m 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/borloveni-noi-teren-drept-16000mp-la-limite-localitatii/1i8448h386e471e5ded4975562i406i3.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/borloveni-noi-teren-drept-16000mp-la-limite-localitatii/1i8448h386e471e5ded4975562i406i3.html</a>	Jud. Caras-Severin, Borloveni 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-ajocol-de-vanzare-maurenii-50000mp-253630056">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-ajocol-de-vanzare-maurenii-50000mp-253630056</a>	Jud. Caras-Severin, Maurenii	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-pretabil-pentru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-mp-km-8/h4794f7d06i4787013i926f64h63102.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-pretabil-pentru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-mp-km-8/h4794f7d06i4787013i926f64h63102.html</a>	Jud. Caras-Severin, Resita, OMV Petrom	38000	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-mp-intre-gavojdia-si-jena-IDGCSb">https://www.storia.ro/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
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 istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.				
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>				
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				
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				
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>				
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 arabii	extravilan arabii	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>	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 (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, 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 CARAȘ-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	2025
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**

Inscrieri 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, dobandit prin Lege, cota actuala;
	1/1
	1) COMUNA GRADINARI, DOMENIU PRIVAT

**C. Partea III. SARCINI .**

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

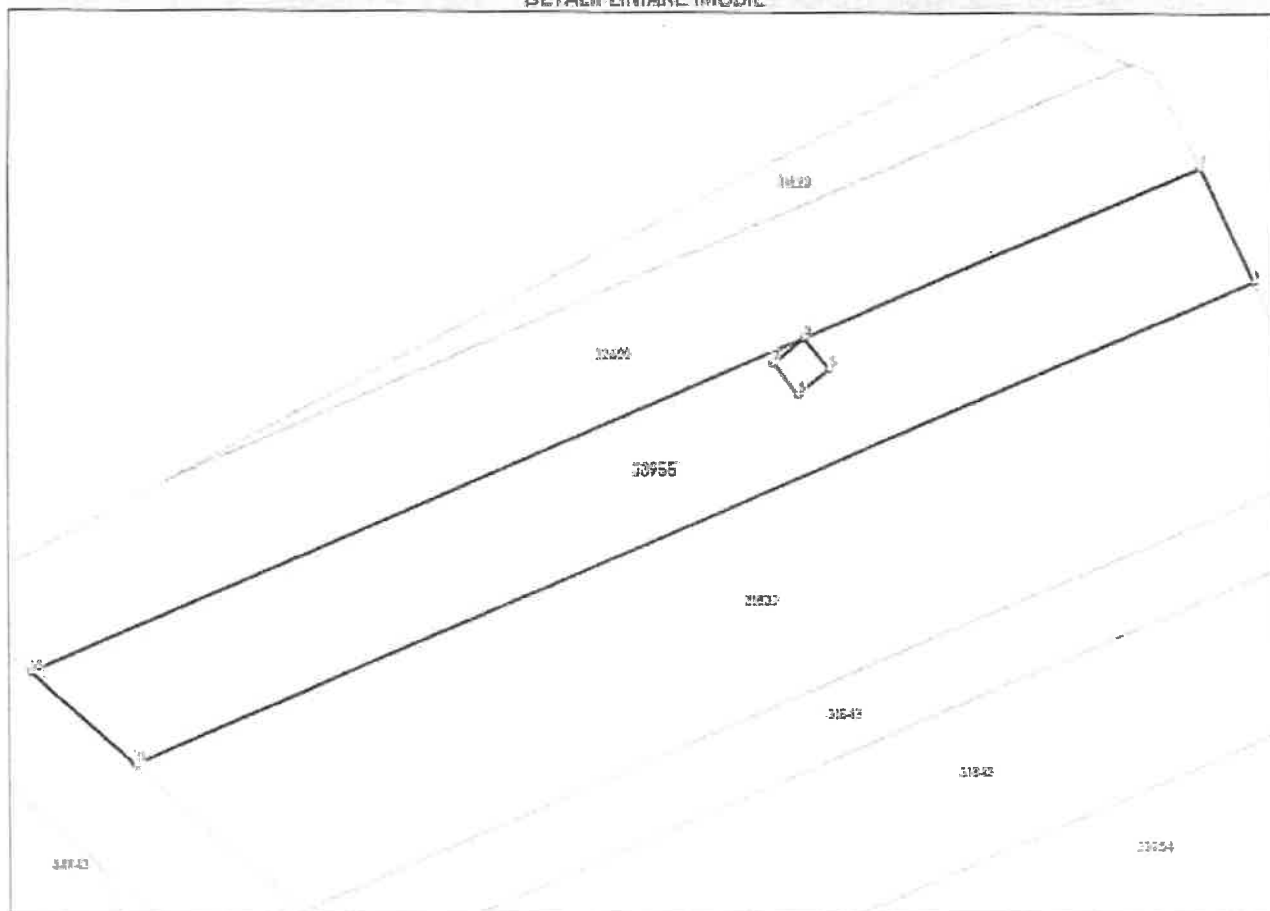
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
33955	11.535	

\* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	11.535	125	765/7	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	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 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 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 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>

Cod verificare



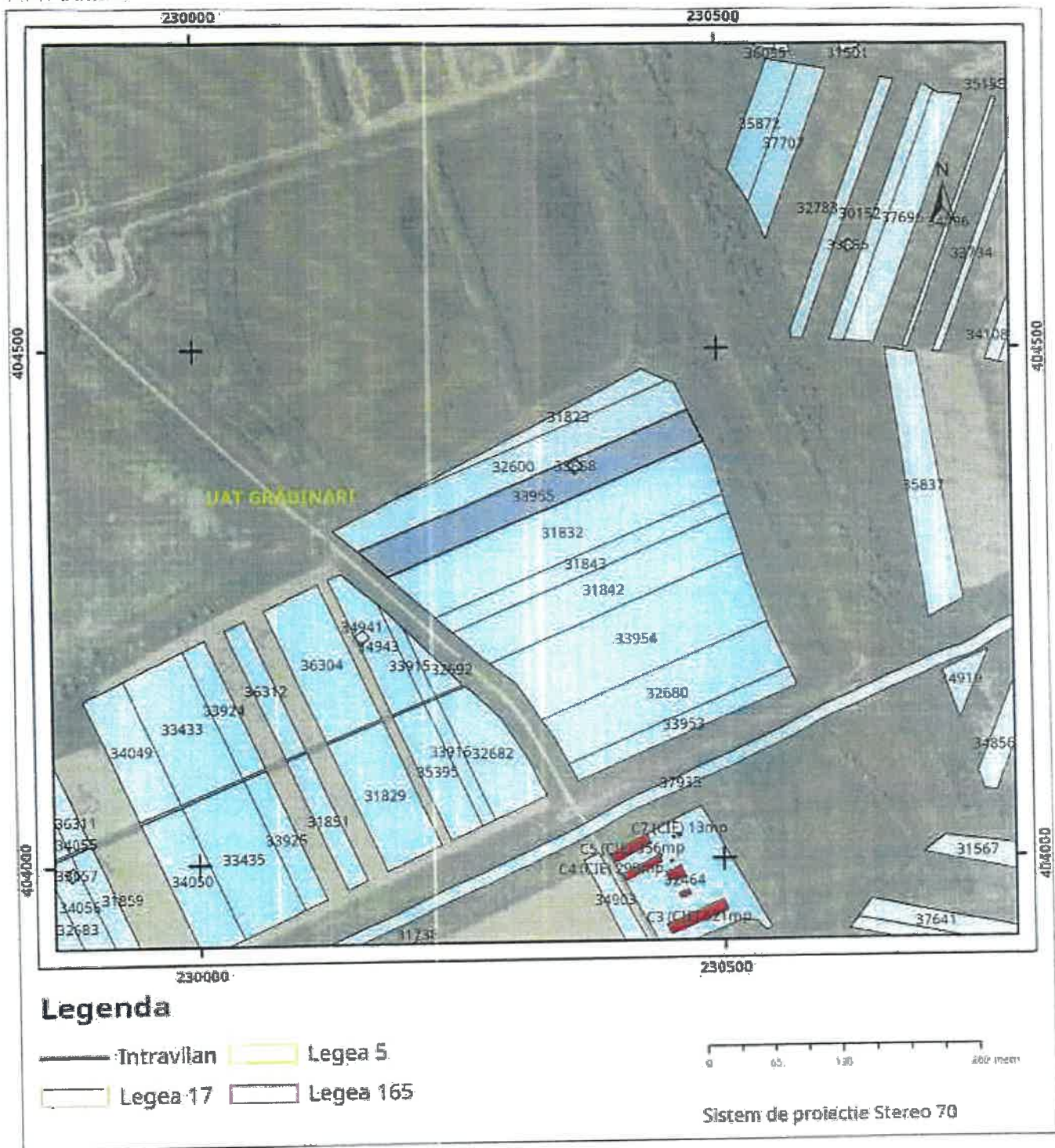
100200193761

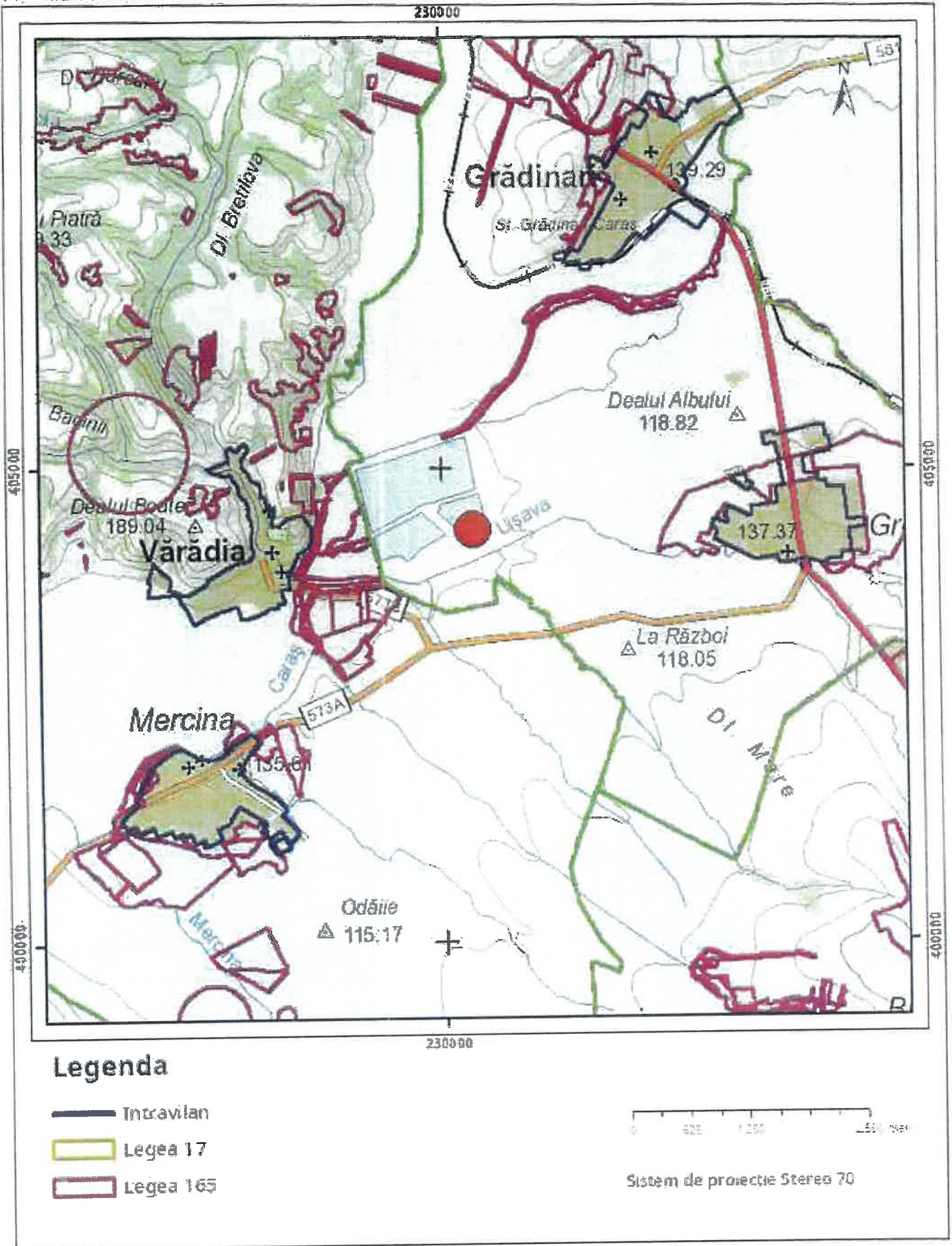
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

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

Nr.cerere	2684
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Teren: 11.535 mp  
 Teren: Extravilan  
 Categoriya de folosinta(mp): Arabil 11535mp  
 Plan detaliu





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

Semnat electronic

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



WGS-TOPOTEAM SRL

BENEFICIAR

SC ZF REAL ESTATE SRL

Planşa

DENUMIRE  
PROIECT

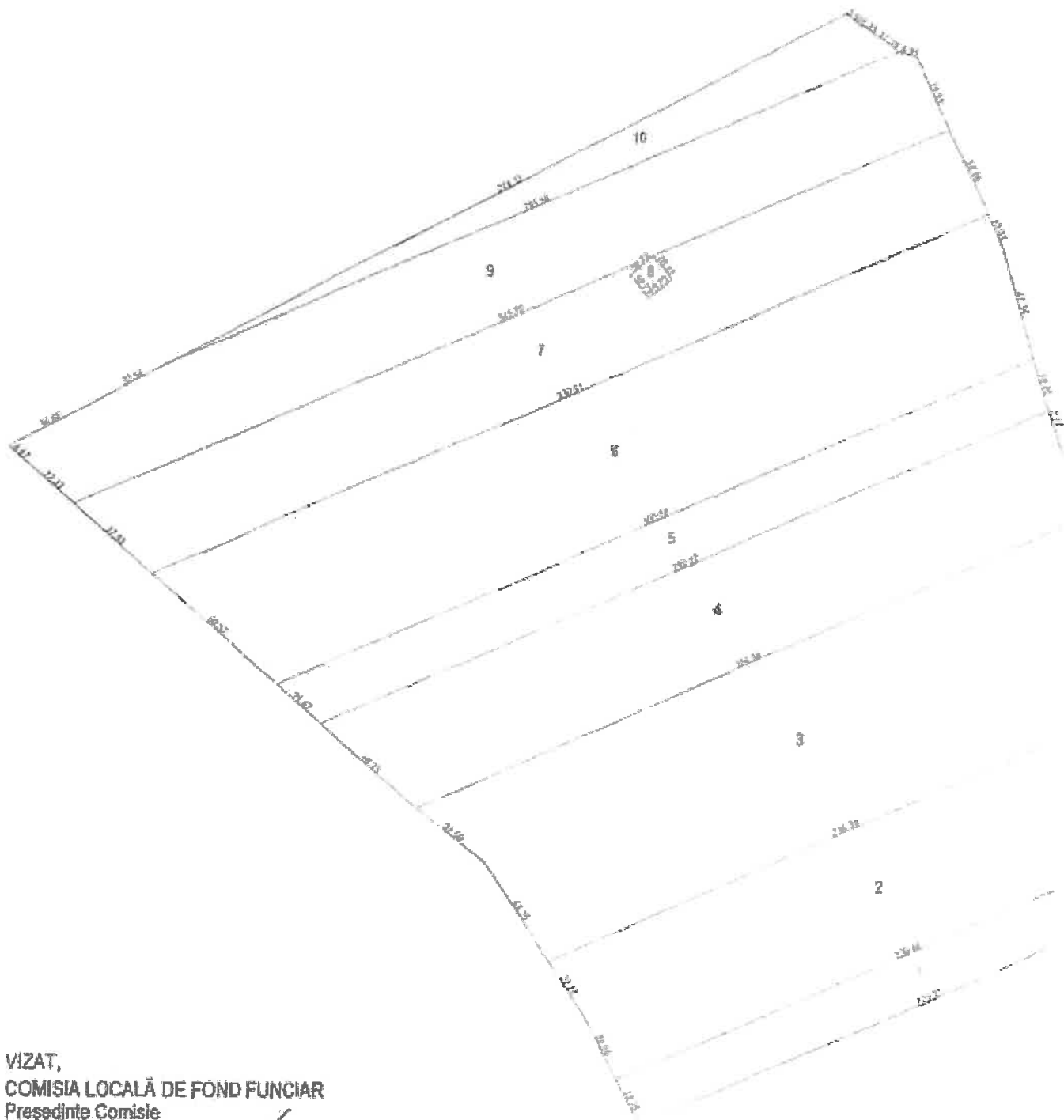
1

Măsurat	ing. Iacubovschi Sergiu	Sergiu Iacubovschi	Scara
Prelucrare CAD	ing. Iacubovschi Sergiu	Andrei Iacubovschi	1:2000
Verificat	ing. Iacubovschi Sergiu	N	01.2026

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

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

*Handwritten signature*

PARCELAR  
12000

MI CARAS SEVERIN  
125-1

Plan cadastral de incalzire  
anul 2016 (dupa Legea nr.  
116/2017)



Nr.cri	Nr.cadastral
1	33913
2	32680
3	33914
4	67 GREONI
5	67 GREONI
6	52 GREONI
7	33917
8	33658
9	32600
10	42 GREONI

Nr. inregistrare 11157 ziua 10 luna 05 anul 2013  
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
eliberată la data de 12.07.2016  
Tantul 25 cu chitanța nr. 050.1.2724  
Referent L.S.

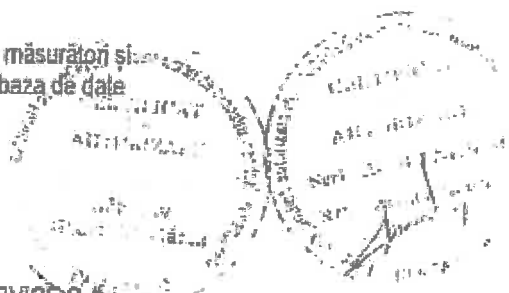
STEFANOVICI ACSANTE  
LOREDAN-DUMITRU  
Referent

Conform cu exemplarul  
din arhiva

12005 p. 04/10/16

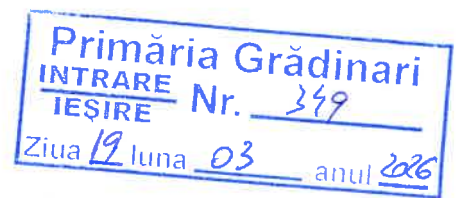
Oficiul Cadastral și al Titlurilor de Proprietate  
Cadastrală  
CARAS SEVERIN  
125-1  
13.07.2016

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 parcelar 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”



24 feb. 2026 11:12:33  
DN57  
Comuna Grădinari  
Judetul Caras-Severin

Proprietar

ZF REAL ESTATE S.R.L.

CIF 20687694

### 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

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 EVALUARII</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	Ipozeze, 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”

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 rezevăm dreptul de a rectifica raportul.

Am inspectat și evaluat proprietatea imobiliara din prezentul raport, în scopul estimării valorii de piata la stadiul actual al fiecarui imobil – 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 proprietatilor mentionate mai sus, la data evaluarii 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. 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

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 atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui 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 aceasta evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă 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 deiberat.

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

Cu stimă,  
**ec. Denis Fogas**  
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI  
Membru Titular ANEVAR, Legitimția 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/- 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/-
Documente aferente imobilului	Contract vanzare cumparare – 322/27.05.2022 Contract vanzare cumparare – 269/06.08.2020 Contract vanzare cumparare – 2772/08.11.2006  Extras plan cadastral nr. 2685/05.02.2026 Extras plan cadastral nr. 2687/05.02.2026 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	<b>16.000 mp</b>
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.	30457	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:	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 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: RO14INGB0000999910305454  
 ING BANK -Ag. Timisoara, Simlon 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), BRCl – Banca Romana pentru Credite și 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, întreprinderi (SELECTIE):

#### Constructii comerciale (selectie)

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

#### Constructii speciale:

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	Banarfarming S.R.L.

#### Hale (selectie)

Hala industrială (peste 5000 mp)	Guala Pack S.R.L. - Nadab, Arad
Hala industrială (peste 8000 mp)	Schieffer - Lugoj
Hala cresterea gainilor (peste 5000 mp)-Boldur	Eurovo S.R.L.
Hala 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

#### Reprezentante comerciale (selectie)

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

#### Clădiri de birouri (selectie)

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	Szagal Metal S.R.L. - Arad
<b>Hoteluri, pensiuni (selecție)</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. Darnescu	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 (selecție)</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 construcții stadiu de proiect (selecție):</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 (SELECȚIE):</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-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 – POSCCE 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 în resurse umane, evident personalului prin internet și 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 le, 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 și modernizare prin utilizarea internetului și 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 Protecției 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 în domeniul economic, 2002



Evaluator autorizat ANEVAR  
Legitimație nr. 12608  
Specializări ANEVAR  
Evaluarea Bunurilor Imobiliare  
Evaluarea Bunurilor Mobile  
Evaluarea întreprinderii

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. 121/1,  
 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: **ZF REAL ESTATE S.R.L.**  
 Destinatari: **ZF REAL ESTATE S.R.L.**  
 Utilizatori: **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 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 piata 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/proprietar/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 amplasamentele 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/proprietar.

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 reface 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 în 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 si 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 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, detine 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 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 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, stiri, 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 instanța relativ la proprietatea în chestiune.

- In cazul în care cititorul 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 isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata 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 si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa 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 finala 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 considerat 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 monitorizari ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si 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 si Romania presupune anumite dificultati în cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii în cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei de valoare, decizia finala 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.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legatură 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 dispozitie de proprietar. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, exista posibilitatea existenței si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.*

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

*Evaluatorul a examinat fiecare imobil pus la dispozitie de catre client si a identificat proprietatea în prezenta reprezentantului proprietarului acestuia.*

*Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta că locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanța între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corectitudinea dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza terenului liber.*

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

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

#### 4.5 Declararea conformitatii cu standardele ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specificate si sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onerariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Dna. Denis Fogas Evaluator Autorizat ANEVAR are încheiata asigurarea de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Romania.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca 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 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	ZF REAL ESTATE S.R.L.
Adresa	Jud. Caras-Severin, UAT Gradinari
Zona	Zona periferica
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 Contract vanzare cumparare – 269/06.08.2020 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/- 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/-
Plan urbanistic zonal (PUZ)	-
<b>Plan incadare in zona imobil</b>	
Proiect amenajare drumuri propuse de interes public	-
Plan situatie/plan incadradre in zona/Plan parcelar initial	Extras plan cadastral nr. 2685/05.02.2026 Extras plan cadastral nr. 2687/05.02.2026 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. Zona periferica (vezi ANEXA 5).
<b>Demografie</b>	
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 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 în 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 / Geografie	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	Terenurile inspectate, are un front la drumul de acces. 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	– nu -
	apă rece	– nu -
	rețea publică de gaze naturale	– nu -
	rețea publică de energie electrică	– nu -
	rețea publică de apă caldă (ra limita proprietatii)	– nu -
rețea de irigații	– nu -	
<b>Reglementari construire</b>	Utilizări permise – conform reglementari	
<b>3.7 Servituti 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 piete 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 pieti 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. In 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- 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 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.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una în stagnare cu premise ușoare 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 în perioada imediat următoare într-un echilibru relativ cu premise de usoara stagnare.

Echilibrul pietei 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		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 comparatori 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 utilizarile 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 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 prețul 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 și încrederea 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 ziarle/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:

**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. 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"	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 piața EXTRAVILAN arabil au fost identificate informatii relevante despre proprietati comparabile, abordarea prin comparatii este cea mai relevanta pentru estimarea valorii.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatile in discutie se situeaza la cca **12.990 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: 12.990 Euro fara TVA Echivalent 66.189 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,

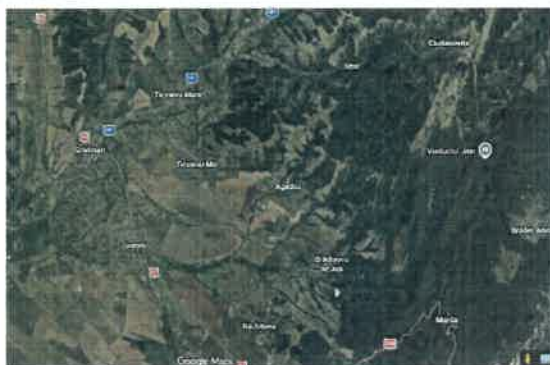
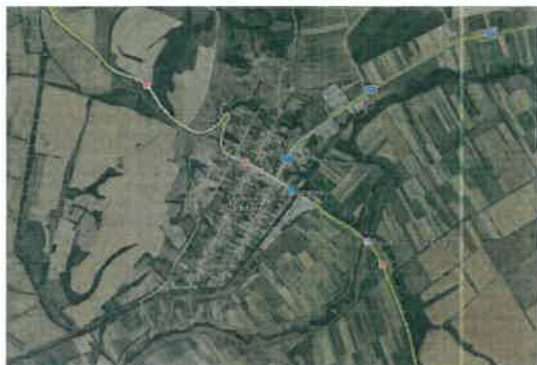
ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Membru Titular ANEVAR, Legitimatia nr. 12608



### 10 ANEXA 1– HARTA, LOCALIZARE



**IDENTIFICARE DUPA NC 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 >

< Foto Distribuie Salvare



Teren extravilan 28.300 mp intru Gavojdia si Jena

**25 000 €** 1 €/m<sup>2</sup>

CasaVida Imobiliare  
CasaVida Imobiliare  
0723 183 246

### 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 <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

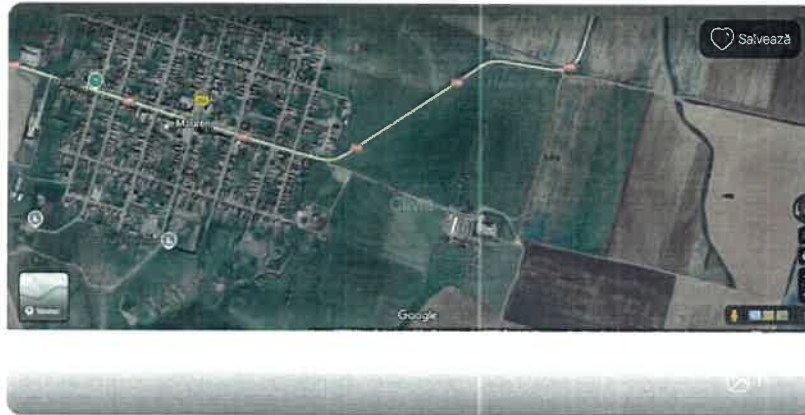
Informatii suplimentare: terenul extravilan arabil zona periferica, localitatea Maureni, acces aproape de sosea, suprafata 50.000 mp, compus dintr-o singura parcela. Pret 41.000 euro, negociabil.

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

Măureni, Județul Caraș Severin - Vezi Hartă

**41.000 € + TVA**

0,82 € + TVA / mp

Rate de la 1.126 RON/lună [simulează credit](#)

**ad** Administrator  
Cilvia

**0722361610**  
0722348020 /  
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. Caras-Severin, pret 8200 eur/ha

ID anunț: X0A00300F [🔗](#) 253630056 [🔗](#)

Actualizat în: 17 Februarie 2025

**Utilități****Destinație**

Agricol

**Comision**

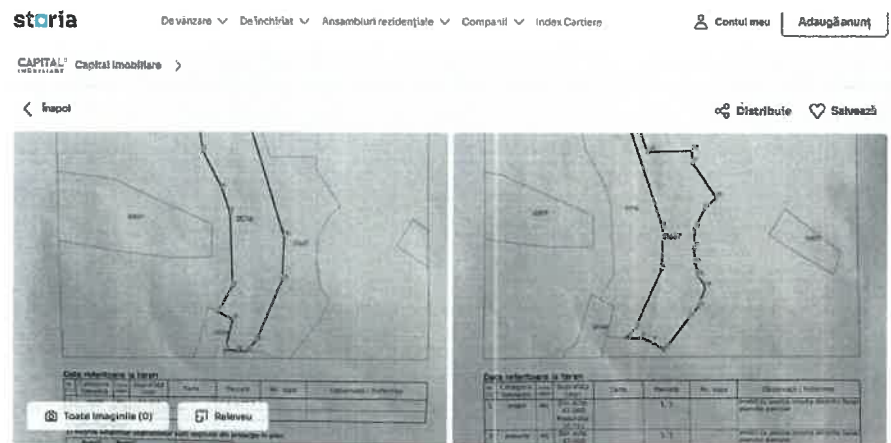
1,5%

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

## Comparabilia C

### Descriere comparabila

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



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 ecosis:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

### 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: 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](tel:0770227433) Detalii suplimentare: [.capitalimobiliare.ro](https://www.capitalimobiliare.ro) Capital Imobiliare – Partenerul tău de încredere în tranzacții reușite!

 **Alina Zaliznea**  
Capital Imobiliare  
☎ 0770227433

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!

Refulurăm anunțurile la primă dată la rate pentru a permite  
informații  
despre noi prin apelul nostru la rate este S.C. O.L.I. Finance Serviciu,  
S.R.L. (Sicov) [ol@ol.ro](mailto:ol@ol.ro)

Trimite mesajul

#ziarimare

<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/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	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 (imprejmuire 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/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	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 (imprejmuire 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/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	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 (improvemente amenajari, constructie, comasare)	1 parcela	Nu	Da	Nu

### Analiza de piata

Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati, acces	Pret unitar (euro/mp)	Destinatie
<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/80bd1he27h057152e5h3014e03a67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/80bd1he27h057152e5h3014e03a67d.html</a>	Jud. Caras-Severin, Ponor	11250	4500	fara utilitati	3	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/60bd1he27h057152e5h3014e03a67d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-in-zona-localitati-resita-jud-caras-severin/60bd1he27h057152e5h3014e03a67d.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/3h4135f88de736618e1d416f1e0570.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/3h4135f88de736618e1d416f1e0570.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/3h4135f88de736618e1d416f1e0570.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/3h4135f88de736618e1d416f1e0570.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-IDFGvl">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-arabil-situat-in-cravita-jud-caras-severin-IDFGvl</a>	Jud. Caras-Severin, Cravita	2806	4300	fara utilitati	0,66	extravilan arabil
<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drigalovat-IDiWzvu.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-resita-in-zona-drigalovat-IDiWzvu.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic</a>	Jud. Caras-Severin, Resita, Drigalovat	5000	11510	fara utilitati, drum asfaltat, teren usor in panta	0,43	extravilan arabil
<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-lablonita-caras-severin-3075967-IDFWkq">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-lablonita-caras-severin-3075967-IDFWkq</a>	Jud. Caras-Severin, Biebu Nou, lablonita	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-ID5Uye.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/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/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comuna-maureni-IDDBV5">https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-22-5-ha-comuna-maureni-IDDBV5</a>	Jud. Caras-Severin, Maureni	218000	225000	curent, 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/bovenii-noi-teren-drap-16000mp-la-limite-localitati/1B448h386e471e5ded4973562406j3.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/bovenii-noi-teren-drap-16000mp-la-limite-localitati/1B448h386e471e5ded4973562406j3.html</a>	Jud. Caras-Severin, Boventii Noi	15900	16000	curent, 2 fronturi stradale, unul la DNS/B; constructie 32 mp pe teren, 100 m de stapli 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-pretabil-centru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-mp-km-8/h4794f7d06a787013f926f64fh63102.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-extravilan-pretabil-centru-fotovoltaice-17265-mp-2-euro-mp-km-8/h4794f7d06a787013f926f64fh63102.html</a>	Jud. Caras-Severin, Resita, OMV Petrom	35000	17265	drum acces pamant, 500 m de limitele de curent	2,03	extravilan arabil
<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>	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

ELEMENT DE COMPARAȚIE		GRILA COMPARAȚII TEREN		
		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE	
		A	B	C
Suprafata (mp):	1400	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 ofertate pentru piata 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 ofertate 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 ofertate 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 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	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 similar cu cea a subiectului.				
Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar 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>1400</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 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>	<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 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.				
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>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 ofertate 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 ofertate 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 ofertate 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 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>	<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 (impregmuire 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 (impregmuire, 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>			
		<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):	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				
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 condițiile 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/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 similar cu cea a subiectului.				
Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar 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.				
Destinație/Utilizare:	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Nu au fost necesare ajustari, destinația / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.				
Nu au fost necesare ajustari, destinația / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.				
Nu au fost necesare ajustari, destinația / 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, destinații 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 toata 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 (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, 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>		
		<b>Curs euro 24.02.2026</b>	<b>5,0954</b>	
* 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

Nr. cerere 1126  
Ziua 26  
Luna 01  
Anul 2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

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: Caras-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 neîmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri 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 CJSOPT CARAS SEVERIN;	
B1	Se infiinteaza CFE 35938 UAT Gradinari , pentru imobilul inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar
<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 1) SC ZF REAL ESTATE SRL

**C. Partea III. SARCINI .**

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

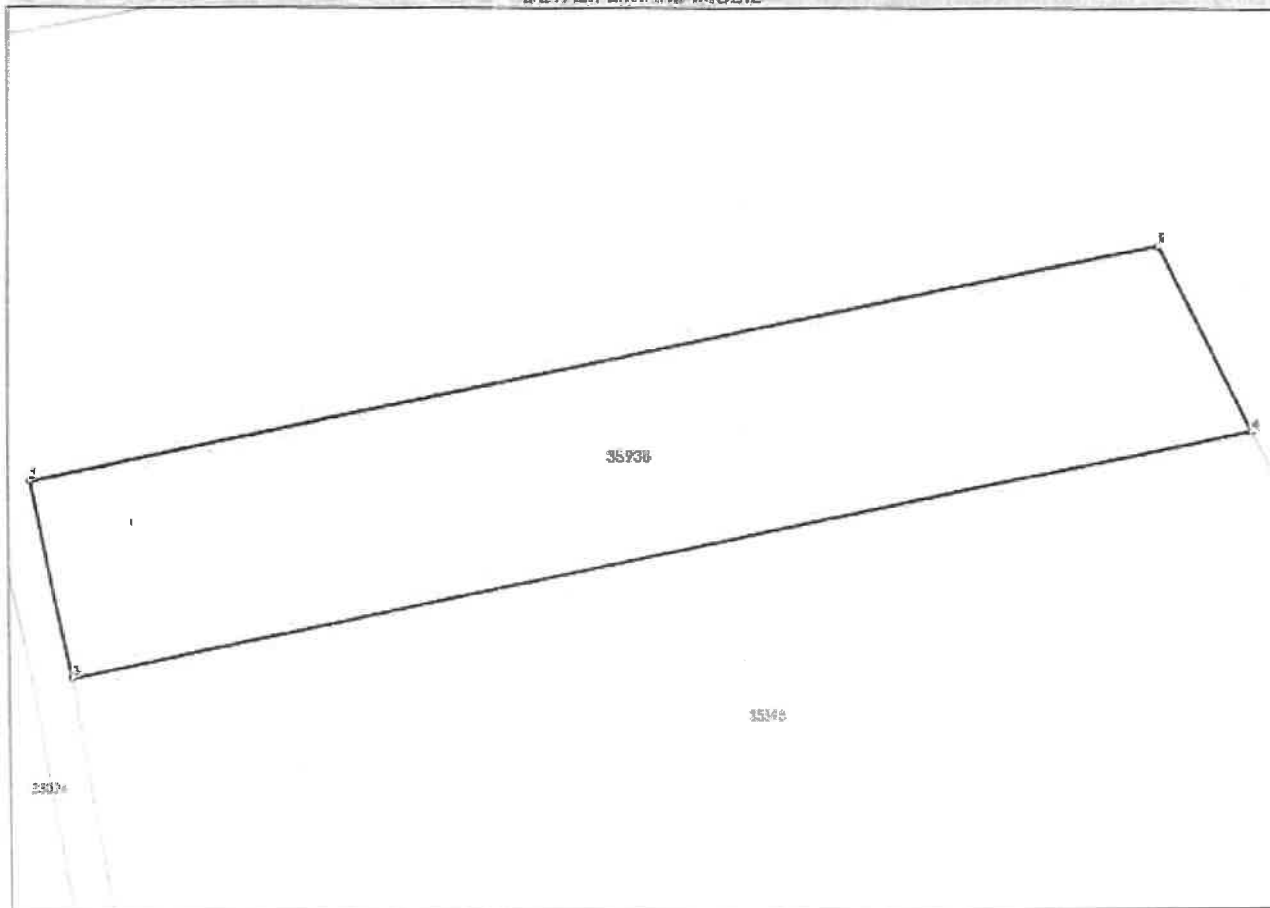
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	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 (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 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.

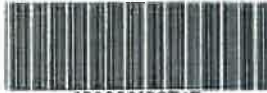
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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



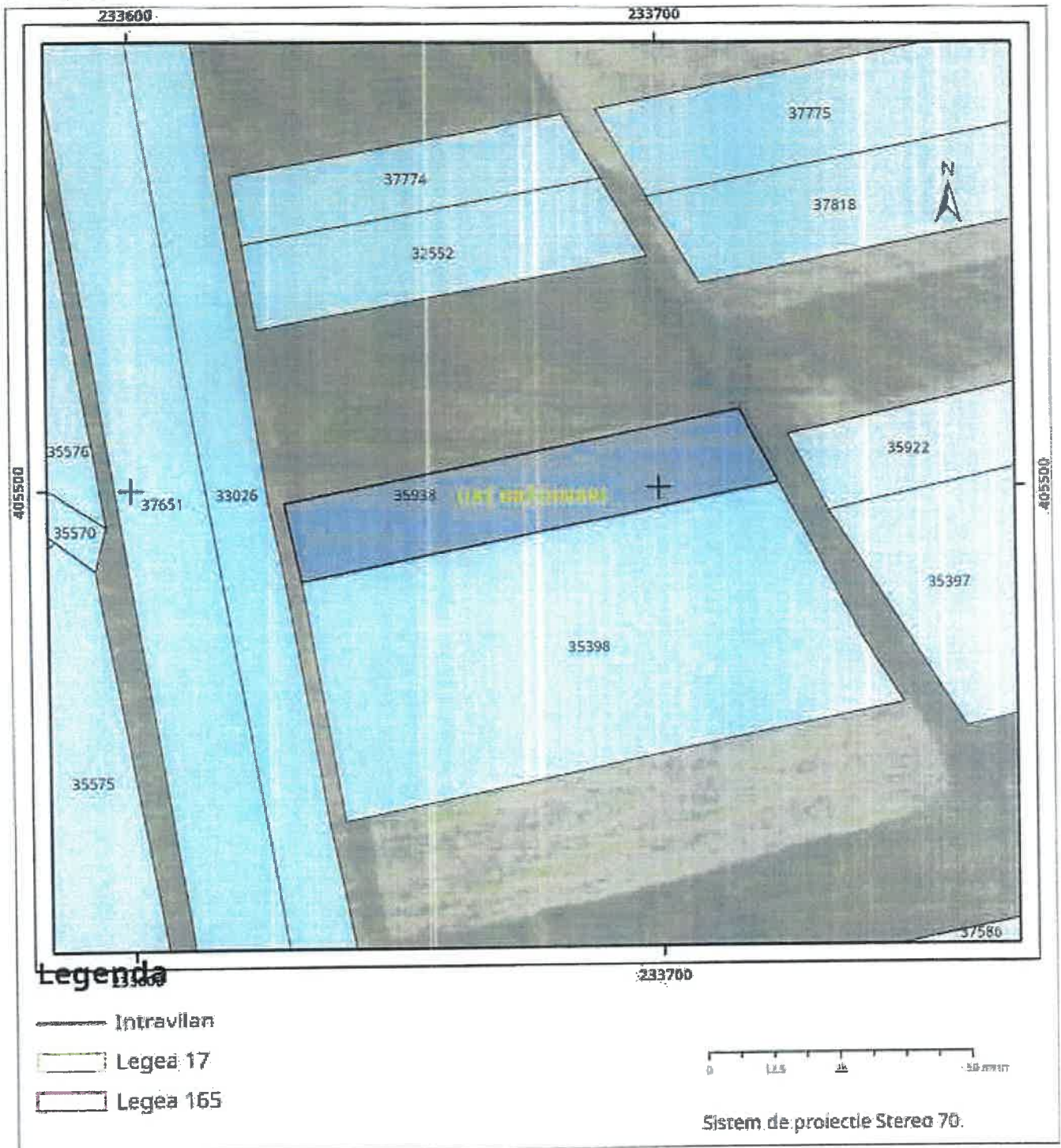
100200193767

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

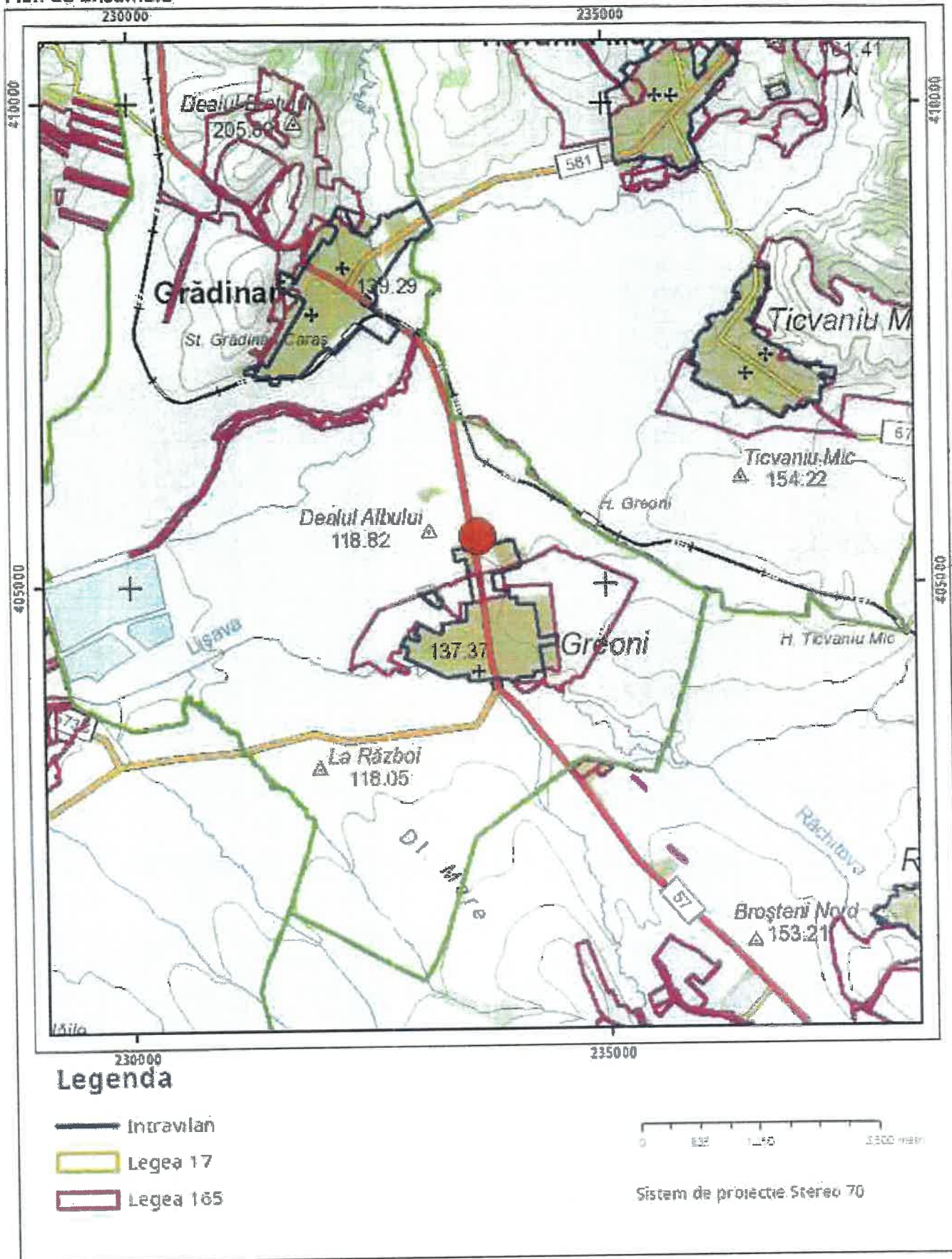
pentru imobilul cu IE 35938, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

Nr.cerere	2685
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Teren: 1.400 mp  
 Teren: Extravilan  
 Categorie de folosinta(mp): Arabil 1400mp  
 Plan detaliu



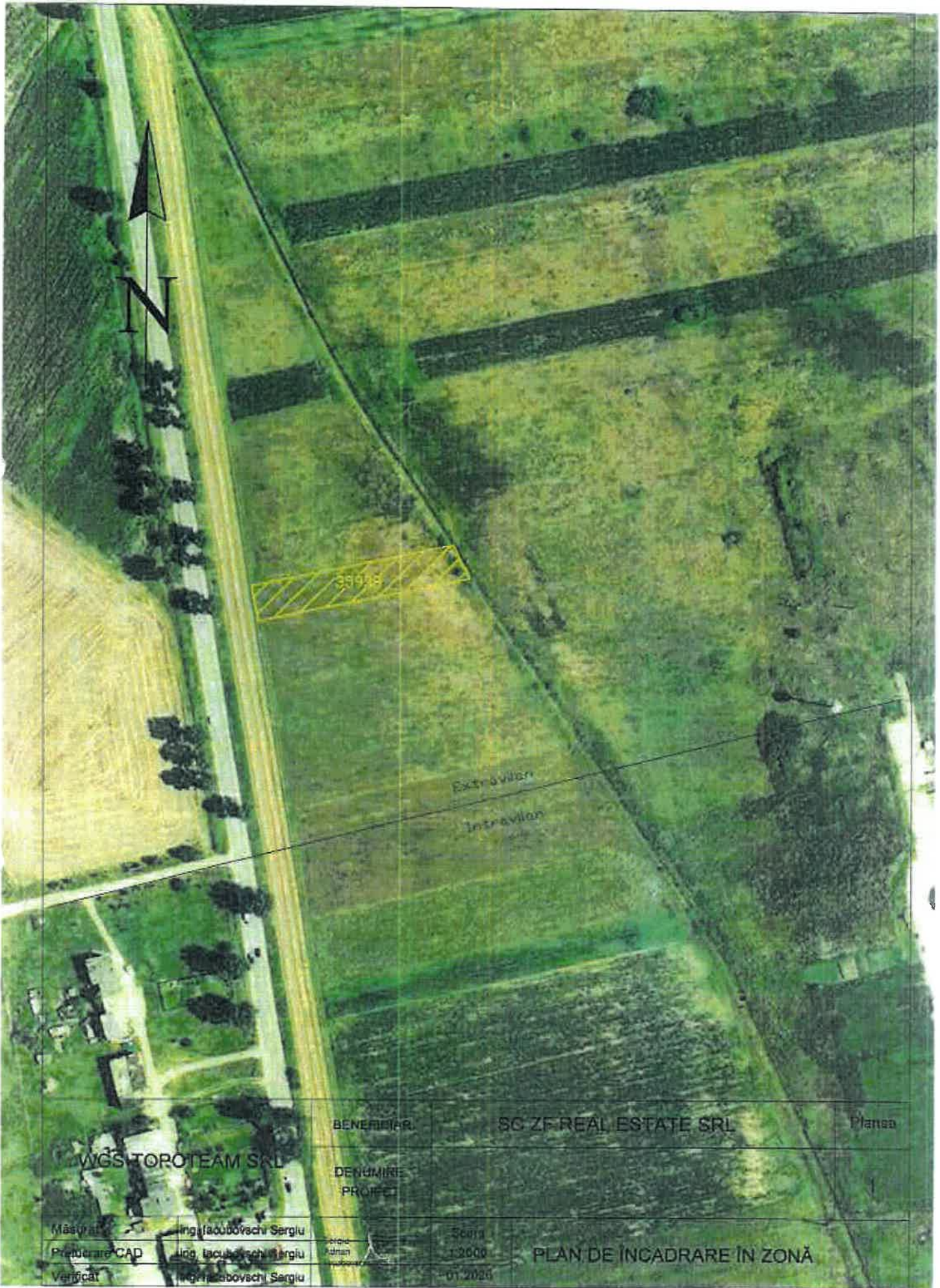
Plan de ansamblu



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



359/13

Extravilan  
Intravilan

WGS TOROTEA SRL

BENEFICIAR

SC ZF REAL ESTATE SRL

Planşa

DENUMIRE  
PROIECT

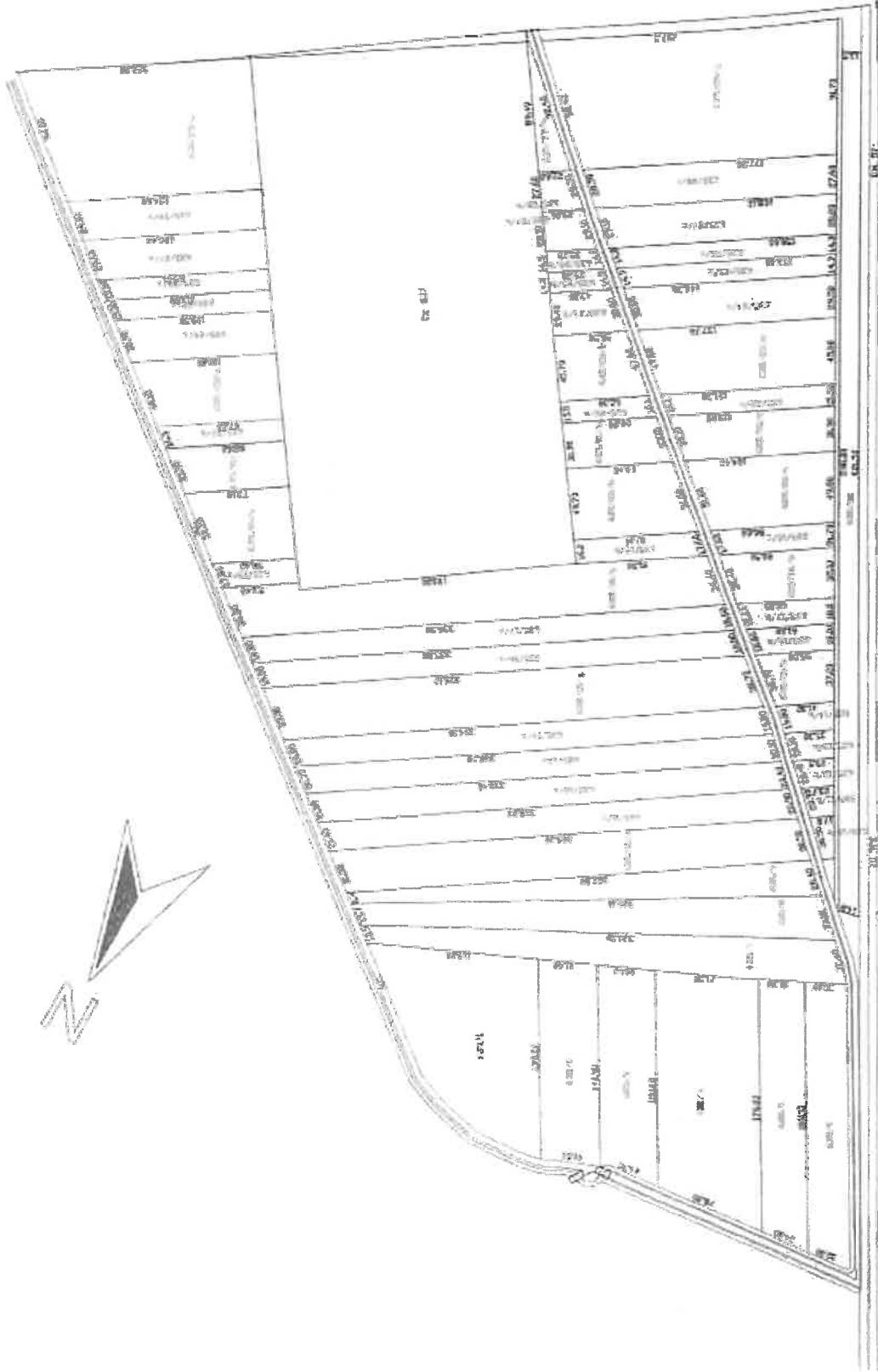
Măsurat  
Proiectare CAD  
Verificat

ing. Iacobovschi Sergiu  
ing. Iacobovschi Sergiu  
ing. Iacobovschi Sergiu



Scara  
1:2000  
01.2020

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



SECRETAR  
BIOLOGICIAN  
SECRETAR

COMISIA LOCALA  
SECRETAR

ACTIVITATE	DATA	NUMELE	SEMNAT
INSTRUCIUNI			
REPERE			
PROIECT DE			
VERIFICARE			
IMPRESII			
ALTE			

OFICIUL DE CADASTRU AGRICOL  
ORGANIZAREA TERIT. AGRICOL  
CĂPĂȘ-SEVERIN

COMUNA: Grodiori  
SAT: Grosni  
LOCAȚIA: Grosni  
Bucovina (Jud): Buzău (Jud)

Comuna  
SatulGRADINARI  
GREONIBOBOLITA - PE DEAL  
RIHAUL CU GRAY.

TARLA 109

## TABEL NOMINAL

cu punerea în posesie emfiteutică Tez. 18/1991

Nr. art.	Nr. schițe	Nr. top.	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. anei	Cod. fol.	Suprafață	Denumirea terenului	Comitat	Lot
1	635	29/a	SENA ORTODAXA				1,38			
		29/b	—				0,11			
		29/c	SENA ORTODAXA				1,22			
2		28/a	EDURE VIOREL		230		0,36			
		28/b	—		230		0,02			
		28/c	EDURE VIOREL		230		0,48			
3		27/a	GUGA ELENA	OROVITA			0,34			
		27/b	—	—			0,09			
4		27/c	GUGA ELENA	—			0,46			
7	635	26/a	BALICA GHEORGHE		331		0,17			
		26/b	—		333		0,05			
		26/c	BALICA GHEORGHE		334		0,22			
5		25/a	BERLOGEA ION		9		0,16			
		25/b	—		9		0,06			
		25/c	BERLOGEA ION		9		0,22			
6		24/a	ARĂȘINA MARIANA		8		0,21			
		24/b	—		8		0,14			
		24/c	ARĂȘINA MARIANA		8		0,42			
2		23/a	CIURCEA GHEORGHE		168		0,93			
		23/b	—		168		0,26			
		23/c	CIURCEA GHEORGHE		168		0,59			
8		22/a	LUCA PAU		243		0,12	2742	1102	
		22/b	—		243		0,10	2742	1102	
		22/c	LUCA PAU		243		0,18	2742	1102	
9		21/a	ORĂȘINA GHEORGHE		245		0,25			
		21/b	—		245		0,22			
		21/c	ORĂȘINA GHEORGHE		245		0,35			
10	635	20/a	CERBU EVA		166		0,33			
		20/b	—		166		0,40			
		20/c	CERBU EVA		166		0,47			
11		19/a	URSULEAR PETRA		144		0,09			
		19/b	—		144		0,15			
		19/c	URSULEAR PETRA		144		0,19			
12		18/a	OCIȚELAN FLOAREA	OROVITA			1,14			
		18/b	—	—			—			
		18/c	OCIȚELAN FLOAREA	—			0,26			
13		17/a	SUSUIA MARIA		282		0,60			
		17/b	SUSUIA MARIA		282		0,12			
14		16/a	LATEA ION		244		0,67			
		16/b	LATEA ION		244		0,11			
15	635	15/a	BALICA PAUL		212		1,24			✓
		15/b	BALICA PAUL		212		0,19			✓

Comuna BĂNINAR  
 Satul GEORGII

27 RIND GAZDARI

# TABEL NOMINAL

Totul 109

cu pînarea în posesie conform Legii 18/1991

Nr. crt.	Nr. schițe	Nr. top.	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. casei	Cod. fol.	Suprafață	Denumirea terenului	Remarci
16		14a	CIURCEA COSTICA		201		0,66		
	635	14b	CIURCEA COSTICA		201		0,07		
17		13a	CRUDA ION GHEORGHE		275		0,65		
		13b	— — —		275		0,08		
18		12a	LUPINCA CINCĂ IONEL		330		0,66		
		12b	— — —		330		0,05		
19		11a	BORNA ADINA		322		0,67		
		11b	— — —		322		0,04		
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	BRACHINA GHEORGHE		265		0,76		
24	635	1	BRACHINA GHEORGHE		265		1,11		
25	625	2	LĂZĂR IOAN	STANCU ELENA	281		0,52		
26		3	BALICA ION		270		0,58		
27		4	BORCA LEMUTA		16		1,16		
28		5	BRINCA GHEORGHE ION		19		0,57		
29		6	LUPINCA ION		206		0,58		
30		7	TRINESCU TURICA ANA		164		0,93		
31		8	GAZDARI				7,04		
TOTAL							33,44		

PRIMAR  
 MARDICIU ION



SECRETAR  
 Blăgeț Gheorghe

25.03.2004

## 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, domiciliata 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, judetul 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 Registrelor 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, judetul Caras-Severin, Inscrisa 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 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 Registrelor 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, judetul Caras-Severin, constand din:

- Teren extravilan: Faneata în suprafata de 4.000 mp, cu nr. Cadastral 30729, nr. tarla 30, parcela 59, înscris în cartea funciara nr. 30729 a localitatii 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 Primara 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 suprafata de 2.100 mp, cu nr. Cadastral 30631, nr. tarla 121, parcela 596/18, înscris în cartea funciara nr. 30631 a localitatii 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 Primara 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 suprafata de 4.300 mp, cu nr. Cadastral 30879, nr. tarla 110, parcela 630/30, înscris în cartea funciara nr. 30879 a localitatii 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-

Marie din Oravita, Act notarial nr.2508 din 03.08.2009 emis de notar public Faur Oana-Maria din Oravita, 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 notar public 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. 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 notar public 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;

Prețul acestei vânzări corespunzător suprafeței de teren descrise mai sus este în suma de 29.000 lei/douazecisinoamii/lei 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 vânzare-cumpărare este de 33.611 lei/treizecisetreimilsasesuteunusprezece/lei, în baza Raportului de evaluare din Decembrie 2021 pentru anul 2022 și a Certificatului fiscal, valoare 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.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală, eliberat de Primaria Gradinari, judetul Caras-Severin.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasele de Carte Funciara pentru autentificare eliberate de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Oravita, judetul Caras-Severin și subsemnatii vanzatori, prin mandatar, garanteaza pe subscrisa cumparatoare contra oricarui risc de evicțiune totala sau partiala și vicilor conform art. 1695 Cod Civil și 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 în favoarea altei persoane fizice sau juridice și nu am încheiat 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 în baza Legii nr.10/2001.

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

Subscrisa : **Societatea Comerciala „ZF REAL ESTATE SRL”,** cu sediul în Oras Oravita, Piata Ferdinand, nr.6, cam.1, judetul Caras-Severin, înscrisa 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 oras Anina, str. Libertatii, nr.23, legitimat cu CI seria KS nr.355599/05.10.2010, eliberata de SPCLEP Anina, CNP 151120113689, 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, **înțeleg să cumpăr ca bun propriu de la subsemnatii vanzatori, cota de 1/1 parti din imobilele mai sus arătate la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui continut sunt de acord, pe care l-am achitat în întregime vânzătorilor, conform antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 488/16.11.2021, emis de BIN Faur Oana-Maria, sediu secundar Gradinari**

Subscrisa cumpărătoare, prin mandatar, declar ca mi s-au pus în vedere prevederile art.46 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 bunurile imobile impozabile în termen de 30 de zile de la data dobândirii acestora.

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

Subscrise cumpărătoare, prin mandatar, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal ca am cunostința de dispozițiile Ordonanței Guvernului României nr.85/30.09.2021 și îmi asum întreaga responsabilitate pentru eventualele debite existente la data încheierii prezentului contract, obligându-mă să le achit conform prevederilor art. 15 alin. 3 din susmenționată Ordonanță.

Subsemnatul mandatar, BANUTI EUGEN-ALEXANDRU, domiciliat în oraș Anina, str. Libertății nr.23, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, ca mandatul autentificat sub nr. 489/16.11.2021, emis de BÎN Faur Oana-Maria, sediu secundar Grădinari, nu a fost revocat până azi, data autentificării prezentului înscris, iar mandanții sunt în viață și nu a 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 subscrisea cumpărătoare.

Noi, vânzătorii, prin mandatar, ne declaram în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al subscrisei cumpărătoare în cartea funciara a imobilelor ca formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnatele părți contractante declarăm că înainte de semnarea actului am citit persoana 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 3 exemplare duplicate din care unul ramane în arhiva biroului, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 exemplare se eliberează părților, la sediul secundar al Biroului Individual Notarial FAUR OANA - MARIA din Grădinari, nr. 190, județul Caraș-Severin.

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

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

Autentificarea în 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 numitor 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 i-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**

PROCESUL DE AUTENTIFICARE

in 5 exemplare de  
FAUR OANA-MARIA

notar public astazi data autentificării  
actului și are aceeași forță probantă  
ca originalul

Notar public

FAUR OANA-MARIA



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LĂNGĂ 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: JCS/S74/13.11.2012

Data eliberării:

14.11.2012

DIRECTOR,

Valentin POPA



Seria B Nr. 2653490



**ROMANIA**

RO

2023167

**CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE**

**REGISTRATION CERTIFICATE / CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT**

Număr **2023167**  
(No. / no.)

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

CNP **7741071100000**  
(Personal code / Code personnel)

Numele și prenumele **VIȘNĂRIU ȘTEFAN**  
(Surname and First name / NOM et Prénom)

Data nasterii **17.10.1998**  
(Date of birth / Date de Naissance)

Locul nasterii **GIURJUI**  
(Place of birth / Lieu de Naissance)

Cetățenia **ROMANIA**  
(Citizenship / Citoyenneté)

Adresa din România **Sud. Calea Servitiu, Camp-Ducamp, Plo. Feroviară Nr. 6**  
(Address in Romania / Adresse en Roumanie)

Emitent **I.G.P. - Casa de Govorn**  
(Issued by / Délivré 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  
100199775296



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

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
18835 / 25/11/2016		
Act Notarial nr. 2772, din 08/11/2016 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC.ZF REAL ESTATE SRL	A1

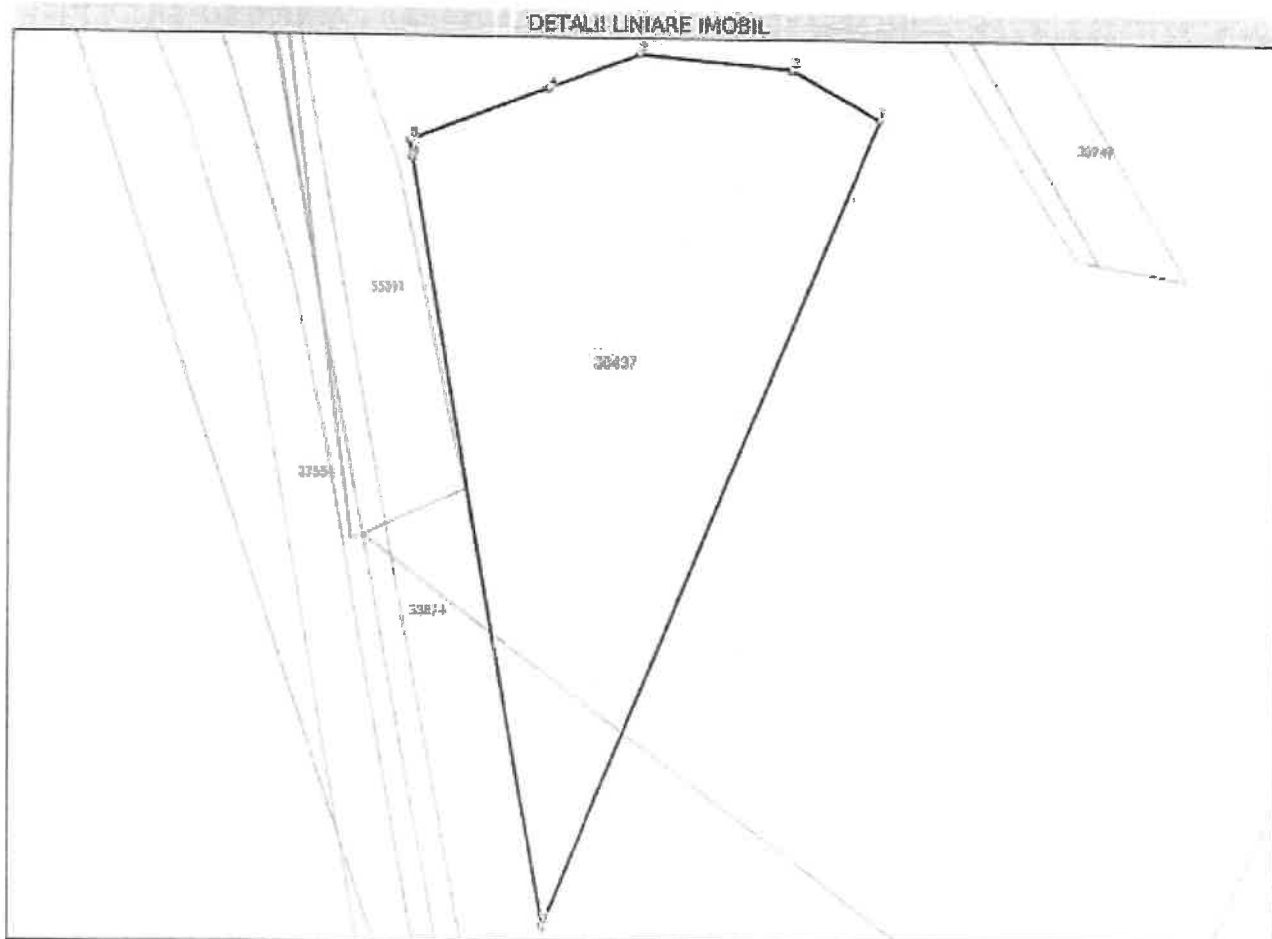
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri 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. Cts	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 L (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 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.

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 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>

Cod verificare



100200193766

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu I.E. 30437, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

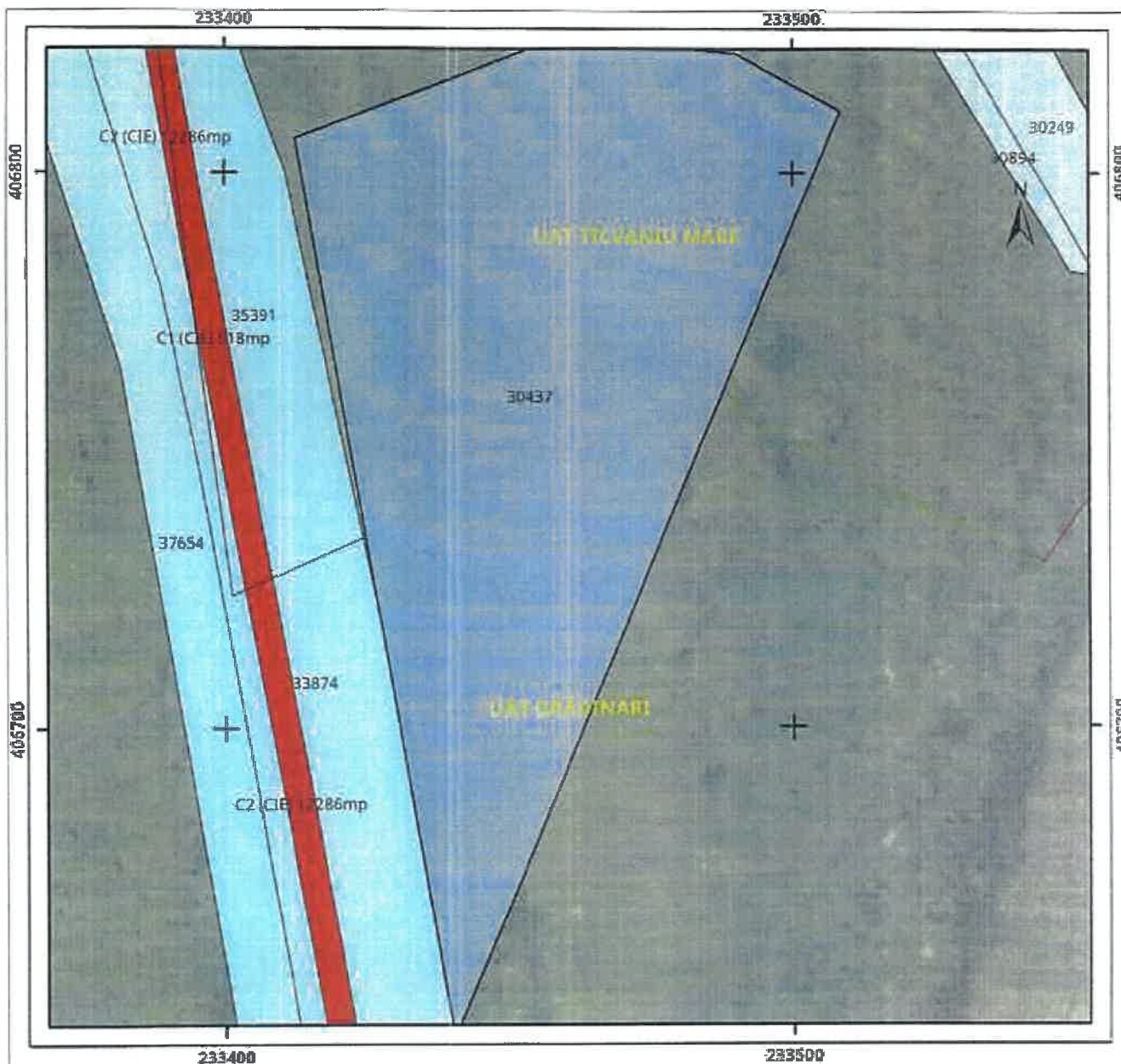
Nr. cerere	2686
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Teren: 8:700 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 8700mp

Plan detaliu



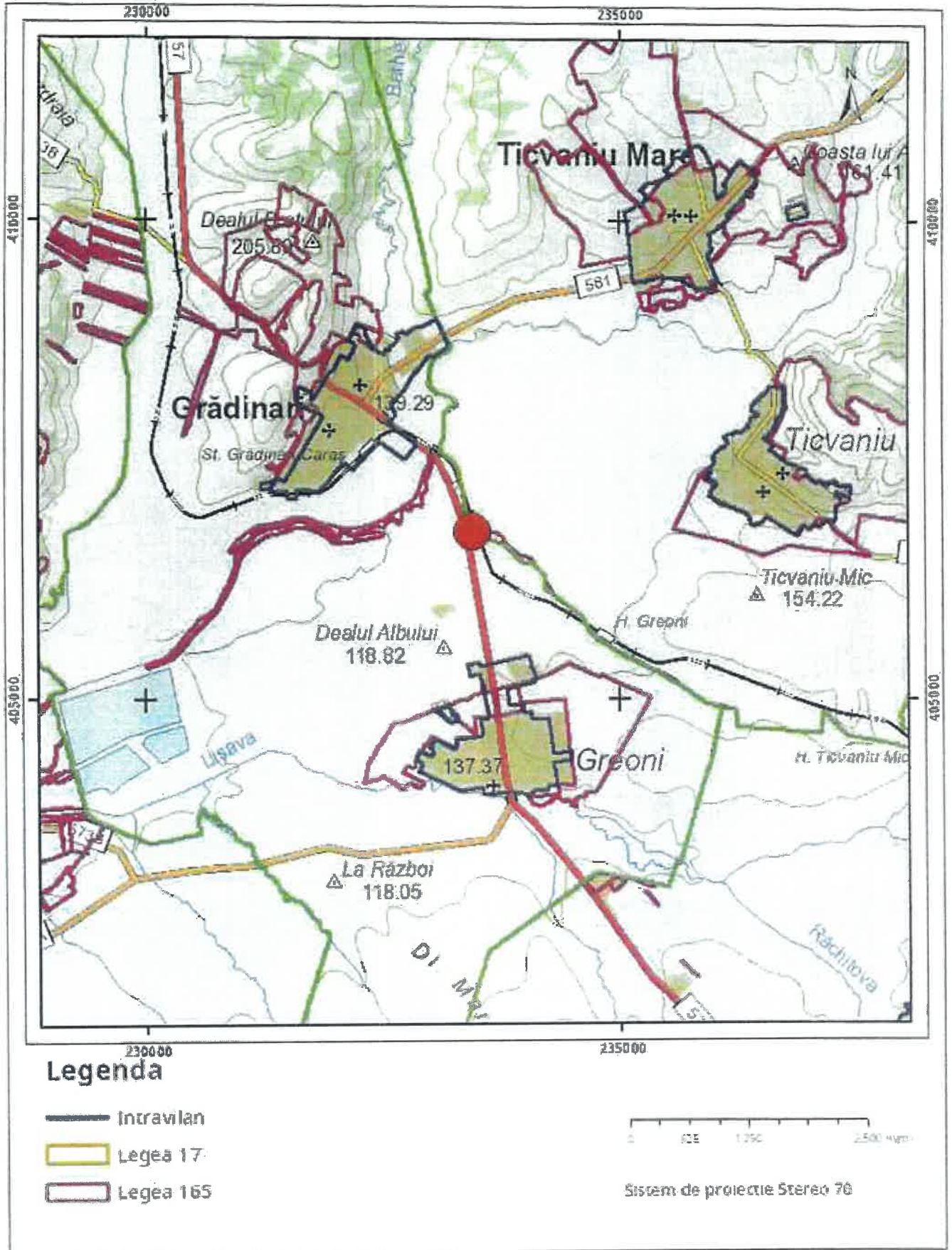
**Legenda**

-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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



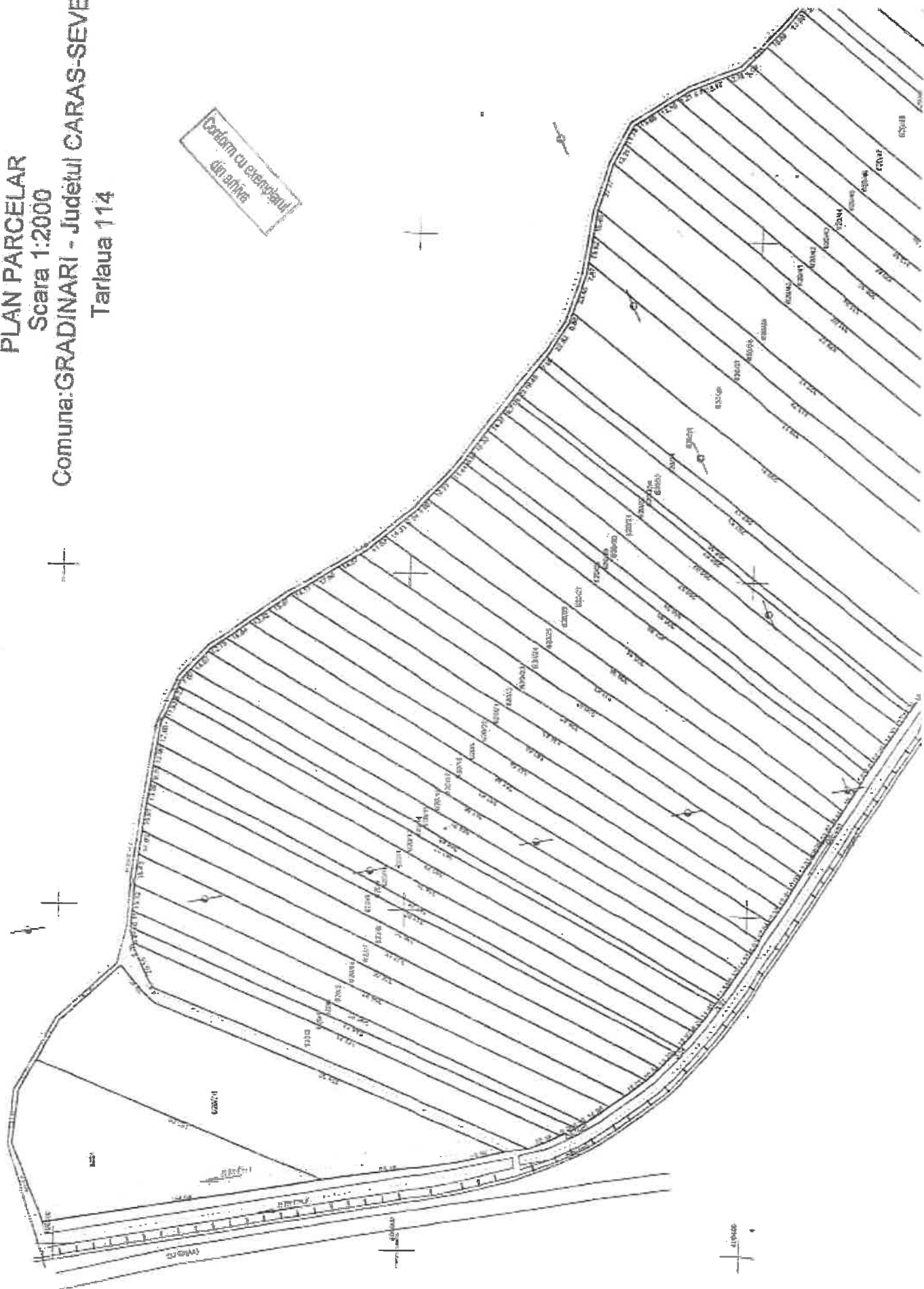
UAT TICVANIU MARE  
UAT GRADINARI

WGS-TOPOTEAM SRL		BENEFICIAR DEFINIREA PROIECTII	SC ZF REAL ESTATE SRL	Planşa
				1
Măsurat	ing. Iacubovici Sergiu		Sclara	
Preluarea CAD	ing. Iacubovici Sergiu		1/2000	
Verificat	ing. Iacubovici Sergiu		01/2026	

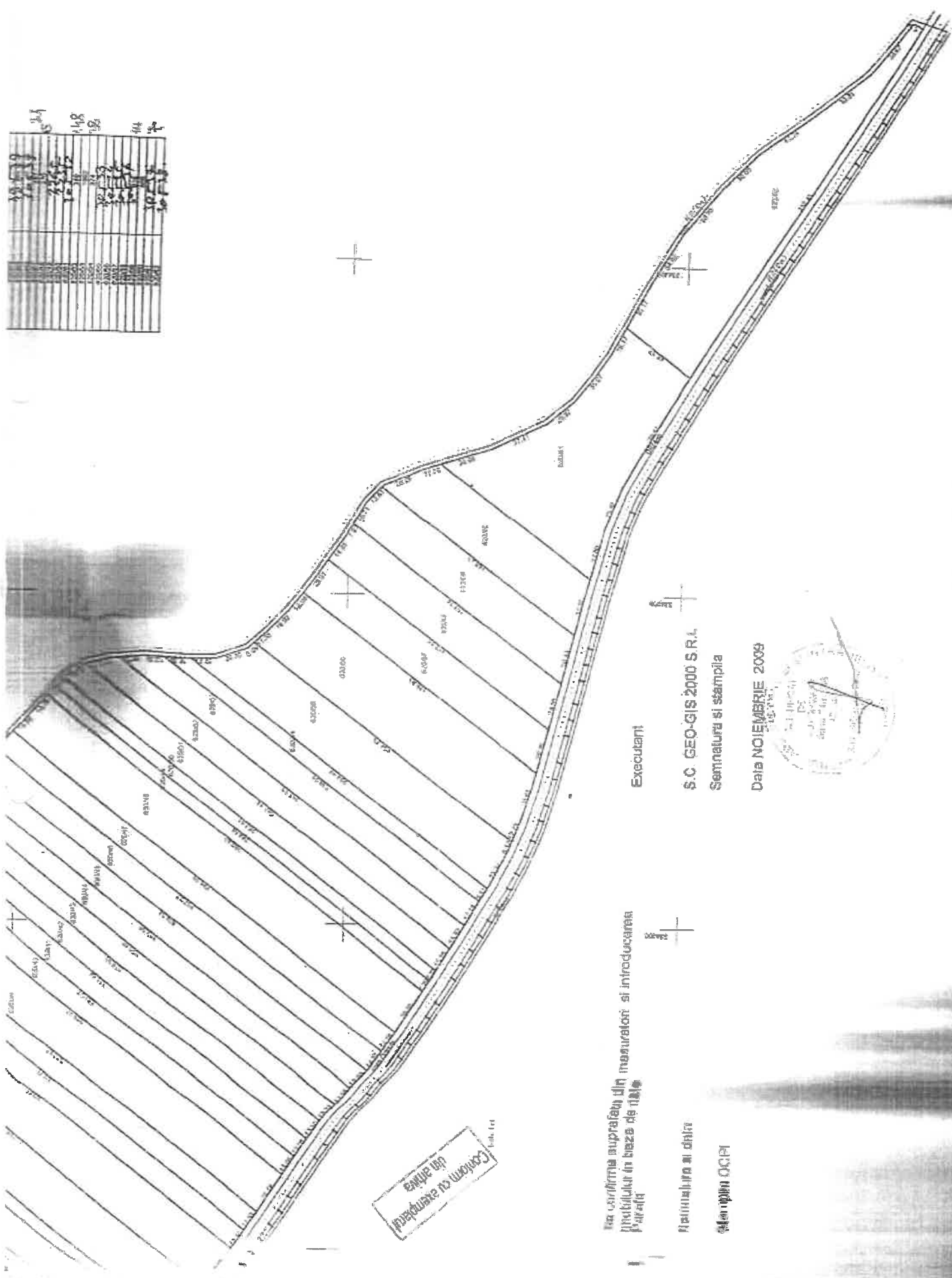
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN PARCELAR  
Scara 1:2000  
Comuna:GRADINARI - Judetul CARAS-SEVE  
Tarlaua 114

Conform cu extensibul  
din arhiva



10743	10744	10745	10746	10747	10748	10749	10750	10751	10752	10753	10754	10755	10756	10757	10758	10759	10760	10761	10762	10763	10764	10765	10766	10767	10768	10769	10770	10771	10772	10773	10774	10775	10776	10777	10778	10779	10780	10781	10782	10783	10784	10785	10786	10787	10788	10789	10790	10791	10792	10793	10794	10795	10796	10797	10798	10799	10800	10801	10802	10803	10804	10805	10806	10807	10808	10809	10810	10811	10812	10813	10814	10815	10816	10817	10818	10819	10820	10821	10822	10823	10824	10825	10826	10827	10828	10829	10830	10831	10832	10833	10834	10835	10836	10837	10838	10839	10840	10841	10842	10843	10844	10845	10846	10847	10848	10849	10850	10851	10852	10853	10854	10855	10856	10857	10858	10859	10860	10861	10862	10863	10864	10865	10866	10867	10868	10869	10870	10871	10872	10873	10874	10875	10876	10877	10878	10879	10880	10881	10882	10883	10884	10885	10886	10887	10888	10889	10890	10891	10892	10893	10894	10895	10896	10897	10898	10899	10900	10901	10902	10903	10904	10905	10906	10907	10908	10909	10910	10911	10912	10913	10914	10915	10916	10917	10918	10919	10920	10921	10922	10923	10924	10925	10926	10927	10928	10929	10930	10931	10932	10933	10934	10935	10936	10937	10938	10939	10940	10941	10942	10943	10944	10945	10946	10947	10948	10949	10950	10951	10952	10953	10954	10955	10956	10957	10958	10959	10960	10961	10962	10963	10964	10965	10966	10967	10968	10969	10970	10971	10972	10973	10974	10975	10976	10977	10978	10979	10980	10981	10982	10983	10984	10985	10986	10987	10988	10989	10990	10991	10992	10993	10994	10995	10996	10997	10998	10999	11000
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



Conform cu art. 117 din Legea nr. 71/1996 privind cadastrul și plata impozitului pe terenurile în proprietate privată

Am confirmat suprafața din măsurători și introducerea în planul în baza de date

Măsurătorile în teren  
efectuate de către

Executanți  
S.C. GEO-GIS 2000 S.R.L.  
Semnatura și ștampila

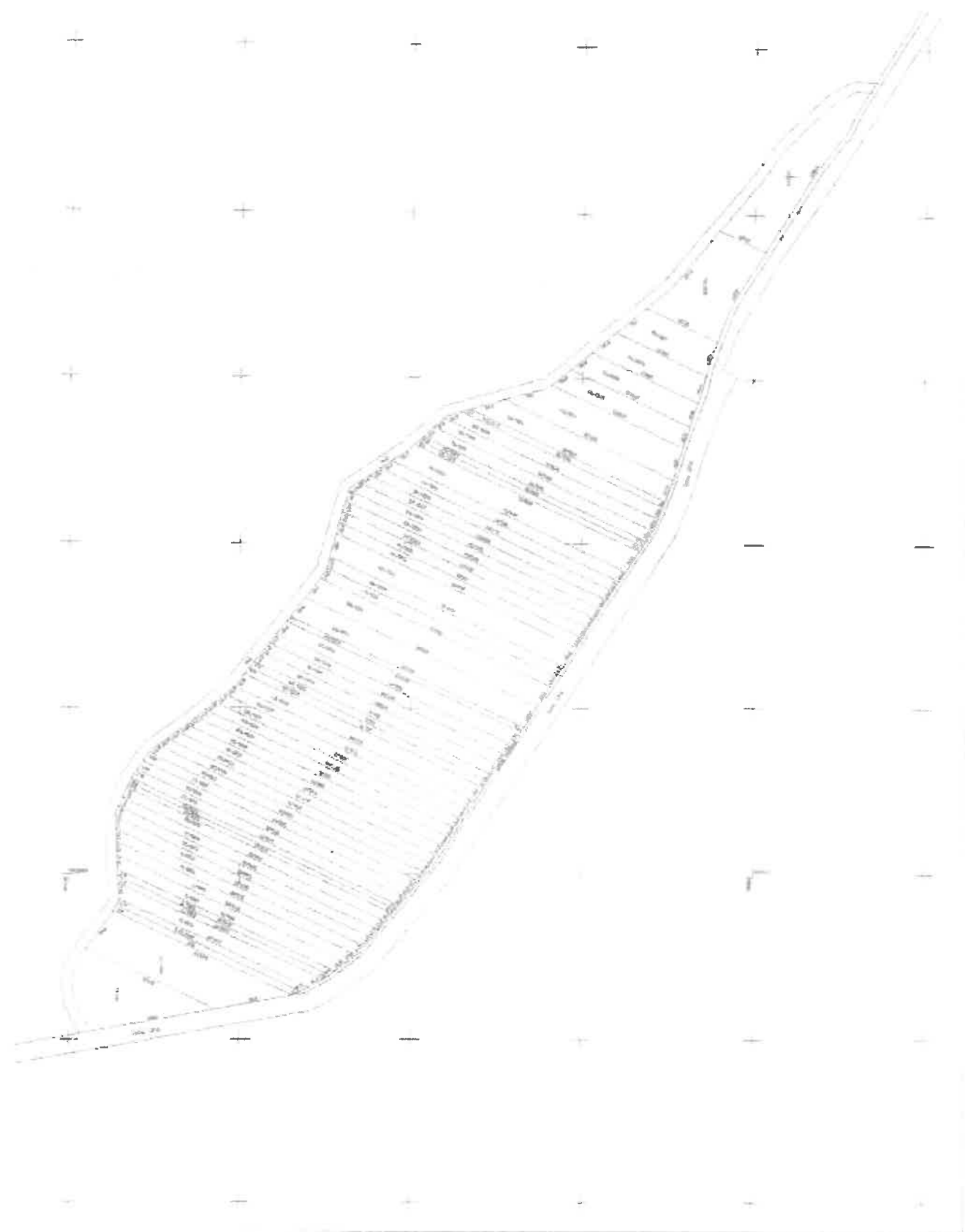
Data NOIEMBRIE 2009



10. 2. 1950

10. 2. 1950

PIAN PARCELAR  
Comuna Bradina - sat Greoni  
Denumirea locului: Sotopiba - satul Linia Verata  
Scara 1:2000



Comuna

Gărdan

Satul

Gărdan

## TABEL NOMINAL

Bodoni

10317

Unitate teritorială

114

620

cu punerea în posesie conform Legii 18/1998

Nr. crt.	Nr. schițe	Nr. top.	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. casei	Cod. fol.	Suprafață	Depunerea terenului	Formă	Data
1	116	6201	TELEAȘA STELIANA	GRĂDAN			0,84			
2		6202	CĂCIBĂLAZ - MAREȘ	GRĂDAN			1,30			
3		6203	BERCEAN YACOVIA - MAREȘ	GRĂDAN			0,53			
4		6204	IAVA MAREȘ	GRĂDAN			0,21			
5			IRINEȘCU ANA	GRĂDAN	163		0,21			
6			ILIA ION		186		0,53			
7			CIURCEA GHE		161		0,53			
8			LĂȚCU YACOVIA		300		0,53			
9			PRIMĂRIE				0,53			
10			IOHAN TARTAN		35		0,53			
11			KLISĂCU ELENA		292		0,53			
12			RAJOVAN ION		106		0,53			
13			MITU ION		208		0,21			
14			URBES GRĂDAN		230		0,21			
15			EPURE MAREȘ		230		0,53			
16			CIURCEA MAREȘ		221		0,53			
17			ILIA ION		186		0,53			
18			ANCA CODRAN		284		0,53			
19			BLAȘCU ION		193		0,53			
20			IOHAN ION		2		0,53			
21			LĂȚCU YACOVIA		300		0,53			
22			GRĂDANU PAUN		206		0,53			
23			IOHAN GHE		294		0,53			
24			CODREA EVA		289		0,53			
25			GRĂDAN MAREȘ - BAGHETAR				0,53			
26			CIURCEA GHE		161		0,53			
27			STINGU ELENA	GRĂDAN			0,53			
28			LUPINĂ ION		234		0,29			
29			BLAȘCU PAUN		212		0,29			
30			GRĂDAN - IOȘIF		281		0,53			
31			ANAM - IOȘIF				0,53			
32			UMILE FLOAREA	GRĂDAN	163	0,29	0,53			
33			LEPA EVA		233		0,53			
34			CIURCEA FLOAREA		231		0,21			
35			MITU ION		208		0,84			
36			ILIA VICTORIA	GRĂDAN			0,84			
37			RAȘNEȘCU ION	GRĂDAN	34		0,53			
38			STANCU FLORIN				0,53			
39			BALICA PAUN		212		0,84			
40			BLAȘCU FLOAREA		193		0,53			
41			BLAȘCU PAUN		212		0,53			
42			IOȘIF ELENA		212		0,53			

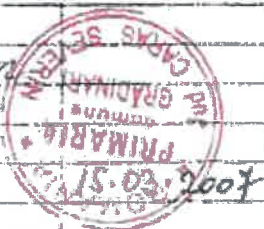
Comuna \_\_\_\_\_

Satul \_\_\_\_\_

# TABEL NOMINAL

cu punerea în posesie conform Legii 18/1991

Nr. crt.	Nr. schițe	Nr. top.	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. casei	Cod. fol.	Suprafață	Denumirea terenului	Comună	Țară	
43	114	614	BALAN CĂCULINA	GRĂNOȘI	5		0,93				
44			BALUŢĂ CĂC		339		0,93				
45			BORCA CĂCULINA		15		0,93				
46			BALUŢĂ CĂC		332		0,93				
47			BĂLĂŞTEANU CĂC		272		0,93				
48			COŞCĂŢ ION		27		0,82				
49			CRĂCIUN CĂC	GRĂNOȘI			0,21				
50			CRĂCIUN ION	GRĂNOȘI	216		0,21				
51			LĂŢCUŢĂ CĂC		209		0,93				
52			BLĂBŢE ION		238		0,93				
53			DRĂGHINĂ CĂC		8		0,93				
54			LĂŢCUŢĂ ION		218		0,21				
55			IRINGĂŢUŢĂ CĂC		164		0,64				
56			LUPINĂ CĂC		330		0,78				
57			BĂLĂŞTEANU CĂC		267		0,93				
58			CRĂCIUN CĂC				0,93				
59			BĂLĂŞTEANU ION	GRĂNOȘI	270		0,93				
60			CRĂCIUN CĂC		128		0,93				
61			ION ION		27		0,82				
62			BĂLĂŞTEANU ION		337		0,82				
TOTAL							29,93				
PRIMAR							SECRETAR				
Măsoarca Ion							Blăgoe George				
<i>[Signature]</i>							<i>[Signature]</i>				



Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini - Tabel parcelar

Tabel parcelar

Include toate modulele din zona

Vizat în vederea afișării  
Comisia de Recepție

Nr. ordine	Nr. cartier	Nr. cartier	Nr. cartier	Nr. cartier	Nr. cartier	STATA DIN ACT		STATA DIN MASURE		Denumire	Observatii								
						Suprafata parocela (mp)	Folosi nra	Suprafata totala (mp)	Folosi nra			Suprafata parocela (mp)	Categ folosi nra	Suprafata totala (mp)	imobil				
1	30437	620/1	30437	620/1	620/1	A	8700	8700	A	8700	imobil	FARCA DORIN	L1- 27.420/16/29.04.2002						
2	30438	620/2	30438	620/2	620/2	A	13000	13000	A	13000	imobil	DRINCA ELENA/ BERCEAN ION/BERCEAN MARJOARA	L1- 27420/22/18.05.2002						
3		620/3		620/3		A	4300	4300	A	4300	imobil	SAVA MARIA	L1- 27.420/136/16.05.2002						
4		620/4		620/4		A	2100	2100	A	2100	imobil	TRINESCU AURICA ANA	L1- 27420/78/29.04.2002						
5		620/5		620/5		A	2100	2100	A	2100	imobil	ILIA ION	L1- 27420/68/26.04.2002						
6		620/6		620/6		A	4300	4300	A	4300	imobil	CRACIUN ELENA	L1- 27420/149/03.06.2002						
7	30439	620/6a		620/6a		A	4300	4300	A	4300	imobil	CIURCEA GHEORGHE	L1- 27.420/116.04.2002						
8	30440	620/7		620/7		A	4300	4300	A	4300	imobil	BRAIA GHEORGHE	L1- 27370/5/21.03.2005						
9	30441	620/8		620/8		A	4300	4300	A	4300	imobil	NIAMTU ELENA	L1- 27420/98/108.07.2003						
10	30442	620/9		620/9		A	4300	4300	A	4300	imobil								

Conform cu exemplarul din arhiva

Nr. inregistrare: 287  
Data: 01.08.2002  
Caută conform arhivei din arhiva  
Data de: 01.08.2002  
Referință: cu chitanța nr. 01

POPAGIANINA AXRA  
regiment

BUDOVITA PESTE

L I N I A F E R A T A

11			620/9	431	2	A	2100	2100	A	2100	A	2100	LAZARARIA	L1- 27420165/09.07 2002				
12			620/10		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	STOIAN MORTENSA	L1- 274201025.04.2 002				
13	3042		620/11		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	BLAGARI ELON	L1- 274201025.04.2 002				
14	3042		620/12		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	PASOIAN ON	L1- 274201025.04.2 002				
15			620/14	384	2100	A	2100	2100	A	2100	A	2100	URDE DRAGA	L1- 2742015312.06 2002				
16	3042		620/15		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	EPURE MORDELEPURE GHEORGHE	L1- 2742011017.05 2002				
17	3046		620/16		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	GROARIE MARIA	L1- 274201729.04. 2002				
18			620/17	377	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	ILIA ION	L1- 27420183729.04.2 002				
19			620/18	384	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	ANCA CODRUT	L1- 27420178129.04.2 002				
20			620/19	230/0529	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	ZF REAL ESTATE SRL					
21			620/20	2298/0504	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	ZF REAL ESTATE SRL					
22			620/21	389/	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	LATCU MARIOARA MARILENA	L1- 27420115129.04. 2002				
23	3067		620/22		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	ORASANU PAUN	L1- 274201106129.04. 2002				
24			620/23	2287/046	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	SC AGRI CONSORTIU SRL					
25			620/24	385/	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	CODEA EVA	L1- 2742018528.04.2 002				
26			620/25	380/	4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	GREMA MARIABAGHER EAVIORICA	L1- 274201528.04.2 002				
27	3068		620/26		4300	A	4300	4300	A	4300	A	4300	GIURCEA GHEORGHE	L1- 27420118.04.2 002				

JUDEȚUL BACĂU  
 JUDEȚUL BACĂU  
 JUDEȚUL BACĂU

Repetitoriu pe anul 2005  
 Continut

28	520/27	5800	A	5800	5800	A	5800	SUSU ION	L1- 27420/15/04.2002
29	520/28	2900	A	2900	2900	A	2900	LUPINCA ION	L1- 27420/15/04.2002
30	520/29	2900	A	2900	2900	A	2900	BAGDE RAN	L1- 27420/15/04.2002
31	520/30	4300	A	4300	4300	A	4300	ADAM OSF	L1- 27420/15/04.2002
32	520/31	4300	A	4300	4300	A	4300		
33	520/32	2900	A	2900	2900	A	2900	VASILE FLOAREA	L1- 27420/15/04.2002
34	520/33	1400	A	1400	1400	A	1400	VASILE FLOAREA	L1- 27420/15/04.2002
35	520/34	5800	V	5800	5800	V	5800	LEPA EVA	L1- 27420/15/04.2002
36	520/35	2100	A	2100	2100	A	2100	MITU PAU	L1- 27420/15/04.2002
37	520/36	8700	A	8700	8700	A	8700	ILEA VICTORIA- IOANA- TEODORA- MARIA	L1- 27155/8/026.09 2007
38	520/37	4300	A	4300	4300	A	4300	RADULESCU IOAN	L1- 27420/15/04.2002
39	520/38	4300	A	4300	4300	A	4300	LAZAR IONEL/ STANCU ELENA	L1- 27420/12/29.04. 2002
40	520/39	8700	A	8700	8700	A	8700	BALICA ION	L1- 27420/15/04.2002
41	520/40	4300	A	4300	4300	A	4300		
42	520/41	4300	A	4300	4300	A	4300	BLAJ PAVEL DORU	L1- 27420/15/04.2002
43	520/42	4300	A	4300	4300	A	4300	TOPALA DHEORGHE	L1- 27387/5/17.09.2 002
44	520/43	4300	A	4300	4300	A	4300	BALAN CAROLINA	L1- 24420/21/16.03. 2005

Căminul cu exemplar  
 în anșină

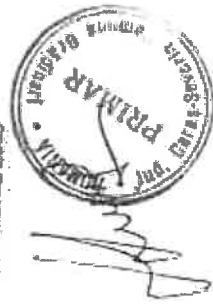
45	50130	620/44		V	4300	4300	4300	V	4300	BALICA GHEORGHE	L1- 27420/62/29.04.2 002	
46	50131	620/45	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	BORCA LENUTA	L1- 27420/48/28.04.2 002	✓
47	50132	620/46	4300		4300	4300	4300		4300			
48		620/47	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	ESTREANU MARIA ANA	L1- 27420/28.04.2 02	
49		620/48	6700	A	6700	6700	6700	A	6700	COCEA GHEORGHE ION	L1- 27.420/21/29.D 4.2002	
50		620/49	2100	A	2100	2100	2100	A	2100	ZF REAL ESTATE SRL		
51		620/50	2100	A	2100	2100	2100	A	2100	ZF REAL ESTATE SRL		
52	50132	620/51	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	LATCU GHEORGHE	L1- 27.420/89/28.04. 2002	✓
53		620/52	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	BLAGOE GHEORGHE/BL AGOE MARIA/BLAGOE IOVA	L1- 27420/104/29.04. 2002	
54		620/53	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	ZF REAL ESTATE SRL		
55		620/54	2100	A	2100	2100	2100	A	2100	LATCU IOAN	L1- 27420/31/28.04.2 002	
56	50133	620/55	6400	A	6400	6400	6400	A	6400	IRINESCU AURICA ANA	L1- 27420/78/29.04.2 002	✓
57	50134	620/56	7800		7800	7800	7800		7800			
58	50135	620/57	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	BALICA FLOAREA/ TAMARA MARIA	L1- 27420/148/09.08. 2002	✓
59	50136	620/58	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	GHIBEDEA CORNELIA	L1- 27420/70/29.04.2 002	✓
60		620/59	4300	A	4300	4300	4300	A	4300	BALICA ION	L1- 27420/62/28.04.2 002	
61		620/60	4300		4300	4300	4300		4300	CRACIUN ELENA	L1- 27420/148/03.06. 2002	
62	50137	620/61	8700	A	8700	8700	8700	A	8700	LINGA ION	L1- 27420/42/29.04.2 002	✓

63	620152	8700	A	8700	8700	A	8700	ADAM ILI	L1- 274207425 04 2 002	
TOTAL TARLA		297800		297800	297800		297800			

Vizat Comisia Locala de Fond Funciar

Presedinte

Data NOIEMBRIE 2009



OCPI (recepție)

semnatura și parașa răspunsului

Executant



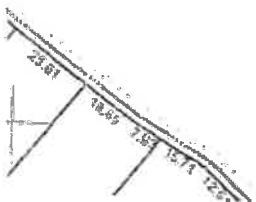
Conform cu exemplarul  
din arhiva

Conform cu exemplarul  
din arhiva



№.st. parcela	№.cadastralambui	
62001	30637	
62002	30638	
62003	388	19 52
62004	392	
62005	383	47
62006	376	
62007	30439	40 99
62008	30440	
62009	30441	
62010	401	24
62011	30423	
62012	30444	
62013		
62014	394	
62015	30445	47
62016	30446	
62017	377	40 54
62018	384	
62019	2000	
62020	2288	
62021	349	36
62022	30447	
62023	387	
62024	385	8
62025	390	
62026	30448	
62027	30449	
62028	30450	
62029	891	50
62030		
62031		
62032		
62033	713	17
62034		
62035	388	12
62036	2059	
62037	387	
62038	30451	
62039	396	32
62040	30452	
62041	348	10
62042	30453	
62043	30454	
62044	30455	
62045	30456	
62046	30457	
62047	30458	
62048	387	
62049	370	6
62050	2265	
62051	2235	
62052	30459	148
62053	389	
62054	1992	
62055	374	38
62056	30460	
62057	30461	
62058	30462	
62059	30463	
62060	316	14
62061	888	
62062	30464	7

INSTRATIV COMUNA TEVANIU MARI



# CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Subsemnatul **COTOARA CATALIN-IULIAN**, domiciliat în orașul Oravita, strada Zona Garii, bl.EI 2, sc.B, et.2, ap.12, jud.Caras-Severin, CNP 1831201114261, în calitate de mandatar al numitei **FARÇA DIANA**, domiciliată în municipiul Timisoara, strada Bucuresti, nr.38, sc.C, et.1, ap.6, jud.Caras-Severin, CNP 2880926350086, în baza procurii autentificată sub nr. 1163/30.05.2016, eliberată de Biroul Notarial „Cahnita 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, dobandite prin donatie în baza contractului de donatie autentificat sub nr.2449/20.05.2015, eliberat de notar public „Romanu Claudiu-Valentin” din Timisoara, vânzare ce o fac în favoarea **Societatii Comerciale « ZF REAL ESTATE » S.R.L.**, reprezentata de domnul **BANUTI EUGEN-ALEXANDRU**, în calitate de mandatar – în baza procurii autentificată sub nr. 733/1.04.2014, eliberata de Biroul Individual Notarial „Cahnita Cornelia Elena” din Oravita.

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

Pretul acestei vânzari este de 23.942 lei, pe care vânzatoarea l-a primit în întregime de la cumparatoare, aceasta fiind autorizata sa-si intabuleze dreptul de proprietate în cartea funciara aferenta terenurilor.

Mandatarul vânzatoarei declara ca vânzatoarea a primit de la societatea cumparatoare suma de 23.942 lei, iar mandatarul societatii cumparatoare declara ca a achitat catre vânzatoare suma mentionata mai sus, aceasta declaratie tinand loc de chitanta descarcatoare.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, dupa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala eliberat de Primaria comunei Gradinari.

Mandatarul vânzatoarei declara pe proprie raspundere și cunoscând prevederile art. 244 și 326 Cod Penal, ca terenurile ce formeaza obiectul acestui contract au fost stapanite de catre proprietara pe deplin și în mod continuu, fara nici o tulburare, nu formeaza obiectul vreunui litigiu, se afla 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 inchiriat și nici nu s-a promis inchirierea ori constituirea vreunui drept asupra acestor terenuri.

Prezentul contract de vânzare se incheie cu respectarea procedurilor prevazute 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, adeverintele din 19.08.2016, eliberate de Primaria comunei Gradinari (nu exista situri arheologice pe terenurile de mai sus), contractul de arenda înregistrat la Primaria comunei Gradinari și avizele finale nr. 8488-8491 din 26.09.2016, emise de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale-Directia pentru Agricultura Caras-Severin.

Subsemnatul mandatar garantez cumparatoarea 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 vânzatoarei se face astazi, data autentificării contractului, conform prevederilor art.1672 Cod Civil.

Incepand de astazi data autentificării actului, cumparatoarea va intra în stapanirea de drept și de fapt asupra terenurilor descrise mai sus. Toate taxele și impozitele aferente terenurilor vor fi suportate în continuare de catre cumparatoare.

**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.

Subsemnatele 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 alta 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 "Cahnița Cornelia Elena"** din orașul Oravita, astăzi data autentificării.

#### **VÂNZATOARE**

**Farca Diana, prin mandatar  
Cotoare Catalin-Julian**

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

1) **COTOARA CATALIN-JULIAN**, domiciliat în orasul Oravita, strada Zona Garii, bl.E12, sc.B, et.2, ap.12, jud.Caras-Severin, CNP 1831201114261, identificat prin CI seria KS nr.285065/2008, eliberata de SPCLEP Oravita – în calitate de mandatar

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

care, după ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse în act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului înscris si au semnat unicul exemplar, cuprinzand si cele 28 anexe

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, **se declara autentic prezentul înscris**

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

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

S-a taxat 240 lei la ANCPI.

**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 LANGĂ TRIBUNALUL Caraș-Severin

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ZF REAL ESTATE SRL

Sediu social: Loc. Dravița, Oraș Dravița, Piața FERDINAND, Nr. 6, CALM. I, Județ Caraș-Severin

Activitatea principală: 6830 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii.

Cod Unic de înregistrare: 20687694      din data de: 19.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: JJJ/571/13.1.2012

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 **7741027110000**  
(Personal code / Cod personal)

Numele și prenumele **MIHAI ȘTEFAN**  
(Surname and First Name / Nume și prenume)

Data nasterii **17.10.1976**  
(Date of birth / Data nașterii)

Locul nasterii **GERM**  
(Place of birth / Locul nașterii)

Cetățenia **ROMANIA**  
(Citizenship / Cetățenie)

Adresa din România **Joh. Cămin, Șoseaua 11 a Orașului, P. B. Feroșeni Nr. 6**  
(Address in Romania / Adresa în România)

Emitent **I.G.1. - Caras-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>	
Act Administrativ nr. 27389, din 19/04/1996 emis de CJSPT CARAS SEVERIN:	
B1	Se infiinteaza CFE 34894 UAT Gradinari, pentru imobilul inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar
<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, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ZF REAL ESTATE SRL

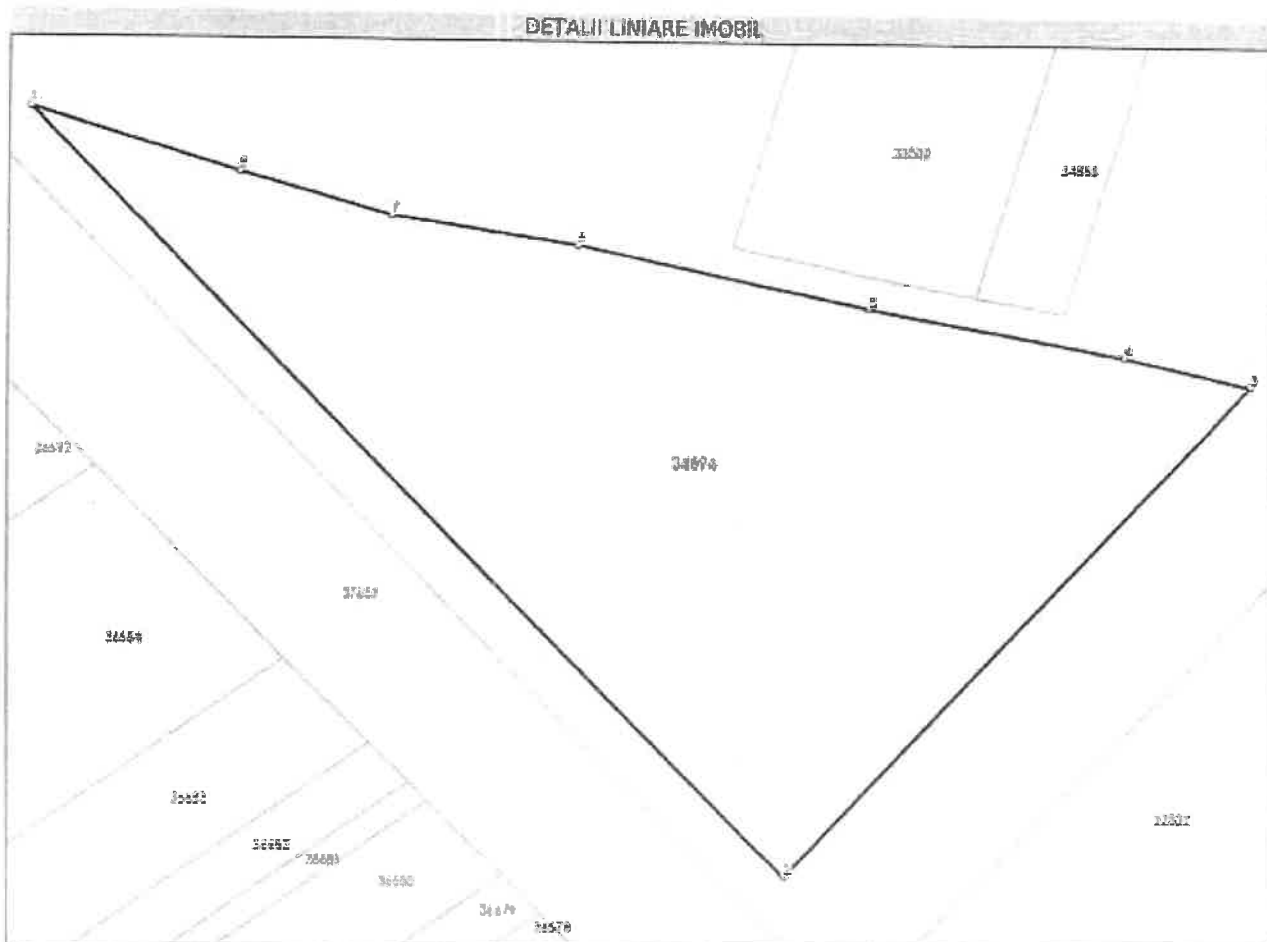
**C. Partea III. SARCINI .**

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)	Tarța	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	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 Început	Punct sfârșit	Lungime segment 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 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 ANCP 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



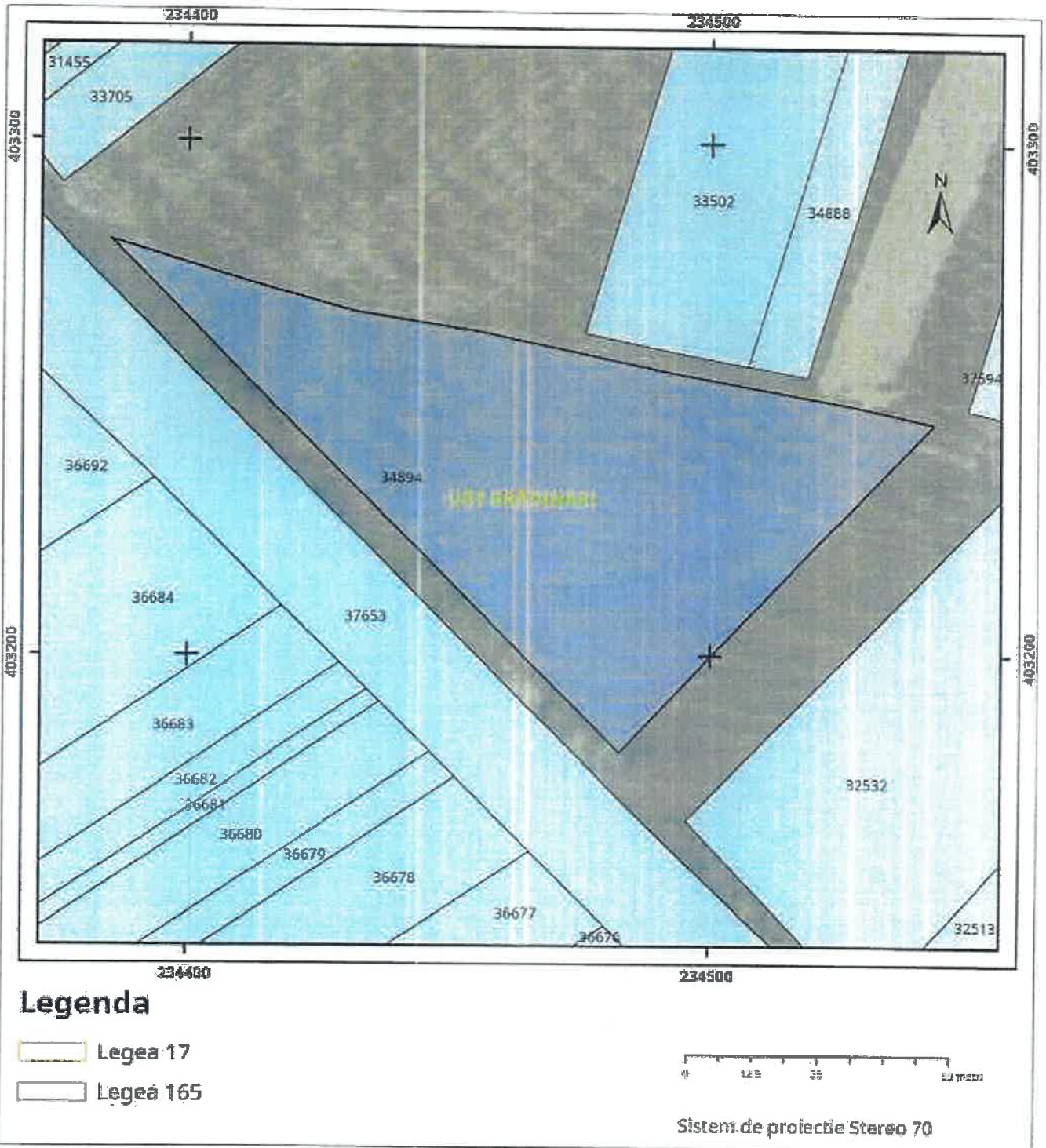
100200193769

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

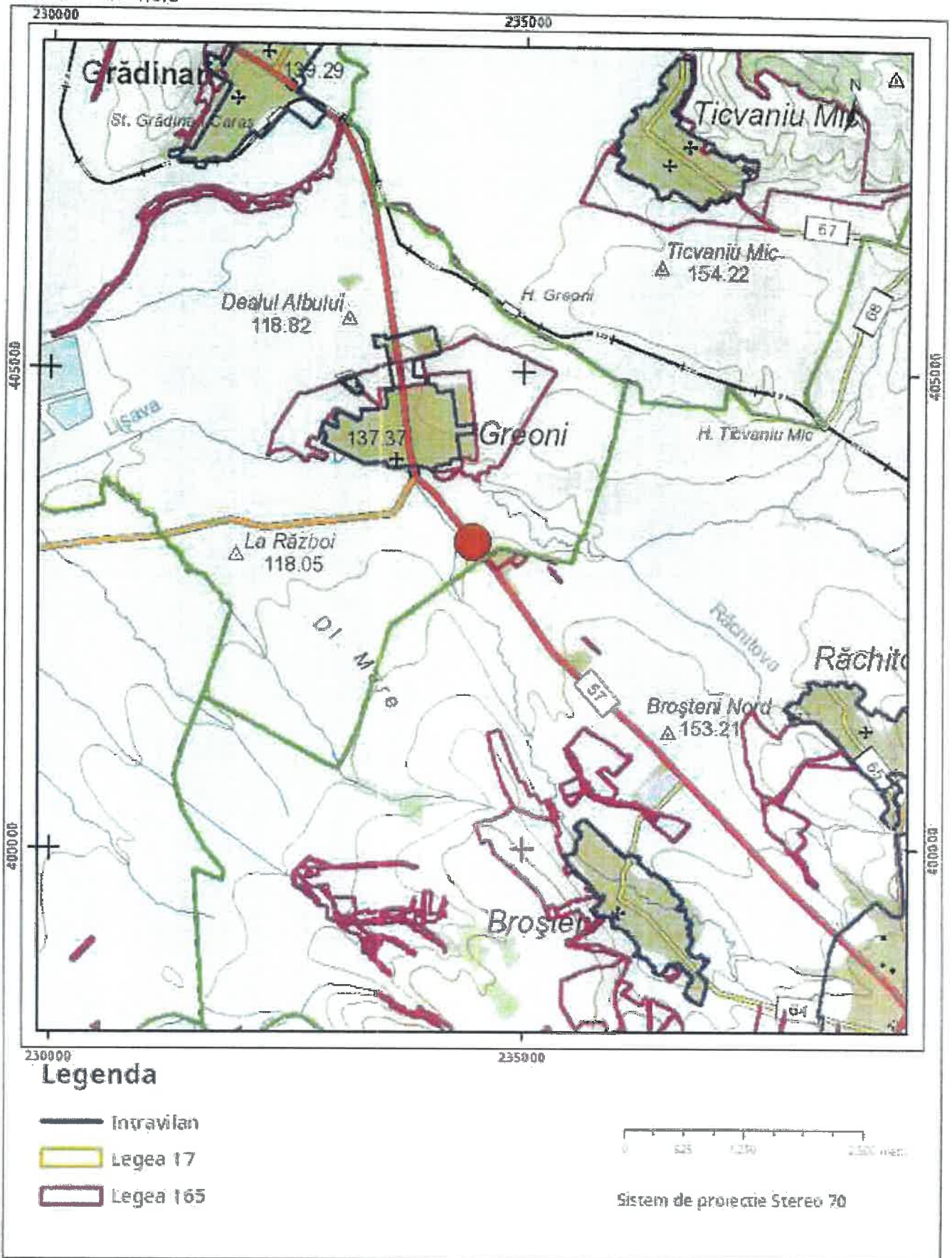
pentru imobilul cu IE 34894, UAT Grădinari / CARAȘ-SEVERIN, -

Nr.cerere	2687
Ziua	05
Lună	02
Anul	2026

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



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

Plansa

DENUMIRE  
PROIECT

1

Măsurat      ing. Iacubovschi Sergiu  
 Prelucrări CAD      ing. Iacubovschi Sergiu  
 Verificat      ing. Iacubovschi Sergiu



Scara  
 1:2000  
 01.2025

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Comuna Grădinar  
 Satul GREONI

Între văi  
 Schița nr. 19  
 Ianuarie 1994

## TABEL NOMINAL

cu punerea în posesie conform Legii nr. 18/1991

Nr. crt.	Nr. schițe	Nr. top.	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. casei	Cod. fol.	Suprafațe	Denumirea locuinței	Semnăt.	Data
1	19	19/1	Botea Ion	Grădinar	174	A	1911	Între văi		IAN. 1994
2		19/2	Crăstean Pava	-"-	216	A	6045			
3		19/3	Crăciun Ana	Grădinar		A	3052			
4		19/4	Trimescu Ana	Grădinar	164	A	3080			
5		19/5	Flia Maria	-"-	219	A	1950			
6		19/6	Băla Maria	-"-	302	A	1970			
			canal							
7		19/7	Boru Aneta	Grădinar	322	A	2080			
8		19/8	Gura Pavel	-"-	291	A	2356			
9		19/9	Flora Maria	Grădinar		A	1474			
10		19/10	Chiriac Florica	Grădinar	132	A	1590			
11		19/11	Băcala Ion	-"-	326	A	1376			
12		19/12	Băcala Ion	-"-	326	A	2895			
13		19/13	Băcala Ion	-"-	326	A	1491			
			strada							
14		19/14	Băcala Ion	Grădinar	326	A	2172			
15		19/15	Lăteș Ghe	-"-	209	A	2326			
16		19/16	Berbeca Maria	-"-	9	A	2280			
17		19/17	Bălaș Ghe	-"-	334	A	2328			
18		19/18	Gura Ion	Grădinar		A	4736			
19		19/19	Andruța Elena	Grădinar	286	A	2244			
20		19/20	Stănescu Cornelia	Trimescu		A	7288			
21		19/21	Uraș Alina	Grădinar	181	A	4686			
22		19/22	Ștefan Ghe	-"-	34	A	4630			
23		19/23	Răvoșan Ghe	-"-	238	A	4570			
24		19/24	Lăleș Maria	-"-	101	A	2310			
25		19/25	Găurca Maria	-"-	281	A	2335			
26		19/26	Gura Ghe	-"-	182	A	2365			
27		19/27	Mihai Ion	-"-	238	A	4598			
28		19/28	Grădinar Ghe	-"-	210	A	2385			
29		19/29	Felășca Stela	Trimescu		A	2290			
30		19/30	Ștefan Ghe	Grădinar	35	A	2349			
31		19/31	Ștefan Cornelia	Grădinar		A	4644			
32		19/32	Găurca Ana	Grădinar	214	A	2170			
33		19/33	Ștefan Ghe	-"-	6	A	2010			
34		19/34	Găurca Maria	-"-	192	A	4780			
35		19/35	Lăzăreț Ion	-"-	281	A	3525			
36		19/36	Ștefan Ghe	-"-	233	A	2145			
37		19/37	Emilia Ion	-"-	346	A	4050			
38		19/38	Ion C-ru	Trimescu		A	4350			
39		19/39	Băcala Ion	Grădinar	302	A	2172			

Comuna \_\_\_\_\_

Satul \_\_\_\_\_

**TABEL NOMINAL**

cu punerea în posesie conform Legii nr. 18/1991

Nr. crt.	Nr. schițe	Nr. top	Numele și prenumele	Domiciliul	Nr. casei	Cod. fol.	Suprafață	Denumirea locului	Semnăt.	Data
40	19	19/10	Floa. Căbe	GHEORGHE	75	A	2448			
41		19/11	Floa. Căbe Ion	-11-	228	A	4876			
42		19/12	Floa. Căbe	-11-	237	A	8770			
43		19/13	Urașii Ion	-11-	230	A	2292			
44		19/14	Edinca Vintă	-11-	16	A	4512			
45		19/15	Bocșa Căbe	-11-	109	A	2216			
46		19/16	Adama Maria	-11-	185	A	4360			
47		19/17	STEFAN PETRU				15860			079
48		19/18	VITAN GHEORGHE				9770			080
1		19/19	GHISĂ ION	GHEORGHE	104		021			



14.03.2007

Intocmit

Ing. Corina H. Maria



48	Primărie	48
47	Biserica	47
46	Adam M.	46
45	Braia Ghe.	45
44	Enuica V.	44
43	Urgei I.	43
42	Ilia Ghe.	42
41	Păsărin I.	41
40	Ilia Ghe.	40
39	Băcală I.	39
38	Jovu C-tir.	38
37	Enuica I.	37
36	Doban D.	36
35	Lăzăr I.	35
34	Bălcă M.	34
33	Alajos Ghe.	33
32	Bălcă A.	32
31	Ghita C.	31
30	Stoian Ghe. S.	30
29	Teleaga Ghe.	29
28	Prăghina I.	28
27	Mătu Ghe.	27
26	Guga M.	26
25	Bălcă M.	25
24	Loagea M.	24
23	Răsovan Ghe.	23
22	Stoian Ghe.	22
21	Urgei A.	21
20	Ghubedea C.	20
19	Dumitru E.	19
18	Guga I.	18
17	Bălcă Ghe.	17
16	Berlogea M.	16
15	Boteu Ghe.	15
14	Băcală I.	14
13	Băcală I.	13
12	Băcală I.	12
11	Băcală F.	11
10	Clurcea M.	10
9	Flegăr M.	9
8	Guga V.	8
7	Boru D.	7
6	Bălu M.	6
5	Ilia M.	5
4	Trimescu	4
3	Grăciun	3
2	Orășanu P.	2
1	Bofoc 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 Poliția 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 eliberată de SPCLEP Oravita, CNP 1580928112510; **reprezentati de numitul : WIESEHOFF MARCEL**, cunoscător al limbii române, domiciliat în Germania, Balve-Volkringhausen, Inselweg, nr.10, cu rezidența 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, 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, eliberată de SPCLEP Anina, CNP 151120113689, 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 funciară 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, incheierea 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 mandatar, declaram că am dobândit 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 corespunzător suprafeței de teren descrise mai sus este în suma totala de 5411/cincimii patruzisuteunsprezece/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/ saptemiifunasutacincizecispatru/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 mandat, garantează pe subscrisa cumpărătoare contra oricărui risc de evicțiune totală sau parțială și vicilor conform art. 1695 Cod Civil și art 1707 Cod Civil.

Subsemnatii vânzatori prin mandat, 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. 311/571/2012 din 13.11.2012, CUI 20687694 din 19.01.2007, reprezentată 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, eliberată de SPCLEP Anina, CNP 1511120113689, conform procurii autentificate sub nr. 1533/28.06.2019, emisă de BIN Cahnita Cornelia-Elena nerevocată, înțeleg să cumpăr ca bun propriu de la subsemnatii vânzatori, cota de 1/1 parti 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 mandat, declar că mi s-au pus în vedere prevederile art.45 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.62/1998 potrivit căruia sunt obligată 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 prevăzute 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 cumpărătoare, prin mandat, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute 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, obligându-mă să le achit conform prevederilor art. 15 alin. 3 din susmenționata Ordonanță.

Subsemnatul mandat, **WIESEHOFF MARCEL**, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute 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 viață 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 mandat, ne declarăm în mod expres de acord cu înțelegerea dreptului de proprietate al subscrisei cumpărătoare în cartea funciară 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 rămâne în arhiva biroului notarial și 5 exemplare duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 exemplare se eliberează părților, la sediul secundar al Biroului Individual Notarial FĂCUȚ OANA – MARIȘ din Gradinari, nr. 190, județul Caras-Severin.

Vânzatori,

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

prin mandat **WIESEHOFF MARCEL**

Cumpărătoare,

**SC ZF REAL ESTATE SRL,**

prin mandat, **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 Grădinarilor, 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 numitorilor BOTOC FLORICA; BOTOC GHEORGHE si BOTOC 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 si au 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 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 3 exemplare de

FAUR OANA-MARIA

notar public, astfel ca autentificarii  
actului si are accesul terța persoana  
ca originatului.



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: 5810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 20687694      din data de: 19.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: 114574/13.11.2012

Data afișării:

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 **7741027110011**  
(Personal code / Codul numeric personal)

Numele si prenumele **INTERCONTINENTAL**  
(Surname and First Name / Nume si prenume)

Data nasterii **27.07.1976**  
(Date of birth / Data nasterii)

Cetățenia **GERMANIA**  
(Citizenship / Cetățenie)

Adresa din România **Str. Carol Davila, Cap. Otavila, Plo. Ferdinand Nr. 6**  
(Address in Romania / Adresa in Romania)

Emitent **I.G.E. - Caras-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