

**SC IRCONS EVAL SRL**  
**Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2**  
**CUI 32324927, J35/2522/2013**  
**Tel: 0721258232, 0766706399**

PRIMĂRIA COMUNEI LENAUEIM  
JUDEȚUL TIMIȘ  
Nr. 1221 din 10.03.2026  
Nr. dosar \_\_\_\_\_

## **RAPORT DE EVALUARE**

**al proprietății imobiliare teren intravilan arabil**  
**cu suprafața de 1.011 mp**

**Adresa:** Lenauheim, județul Timiș, Lenauheim, loc. Lenauheim,  
CF 107127  
**Proprietar:** Comuna Lenauheim, domeniul privat  
**Client:** Primăria Comunei Lenauheim



**Martie 2026**



## REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Lenauheim, CF 107127, proprietate a Comunei Lenauheim, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan, categoria de folosință arabil, cu suprafața de 1.011 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Lenauheim în calitate de client, în scopul aflării valorii de piață a imobilului, în vederea vânzării-cumpărării.

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 24.03.2026, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**30.914 ron**

**6.066 euro**

**6 euro/mp**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2026;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 5,0962 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

S.C. IRCONS EVAL S.R.L.

Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana Livia Lupșa



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

**CUPRINS**

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>REZUMAT</b> .....                                                       | 2 |
| <b>CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII</b> .....                                | 5 |
| 1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale.....                                        | 5 |
| 1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării.....             | 5 |
| 1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății.....   | 6 |
| 1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate.....                        | 6 |
| 1.5. Inspectia proprietății.....                                           | 6 |
| 1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.....                        | 6 |
| 1.7. Modalități și termene de plată.....                                   | 6 |
| 1.8. Metodologia de evaluare folosită.....                                 | 6 |
| 1.9. Responsabilitățile față de terți.....                                 | 7 |
| 1.10. Clauze de nepublicare.....                                           | 7 |
| 1.11. Surse de informații.....                                             | 7 |
| <b>CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b> .....                             | 7 |
| 2.1. Identificarea proprietății.....                                       | 7 |
| 2.2. Descrierea juridică.....                                              | 7 |
| 2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare.....                      | 8 |
| 2.4. Descrierea amplasamentului.....                                       | 8 |
| 2.5. Analiza pieței imobiliare specifice.....                              | 8 |
| 2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale..... | 8 |
| 2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....               | 8 |
| 2.5.3. Analiza cererii.....                                                | 8 |
| 2.5.4. Analiza ofertei competitive.....                                    | 8 |
| 2.5.5. Echilibrul pieței.....                                              | 9 |
| <b>CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII</b> .....                      | 9 |
| 3.1. Cea mai bună utilizare.....                                           | 9 |
| 3.2. Evaluarea terenului prin comparație directă.....                      | 9 |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII.....</b>            | <b>11</b> |
| <b>4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.....</b> | <b>11</b> |
| <b>ANEXE.....</b>                                          | <b>12</b> |
| <b>1. Certificare.....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>2. Fotografii.....</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>3. Extras de carte funciară .....</b>                   | <b>12</b> |





## **CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII**

### **1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

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

**Ipoteze:**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

### **1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Lenauheim, CF 107127, proprietate a Comunei Lenauheim, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan, categoria de folosință arabil, cu suprafața de 1.011 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Lenauheim în calitate de client, în scopul aflării valorii de piață a imobilului, în vederea vânzării-cumpărării.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

IRCONS EVAL  
SRL  
CUI-32224057



Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

### 1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Terenul evaluat este situat în localitatea Lenauheim, județul Timiș, CF 107127, nr. top. 107127.

Proprietarul terenului este Comuna Lenauheim, domeniul privat- „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1”.

În partea referitoare la sarcini a extrasului de carte funciară nu există mențiuni.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

### 1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR . Conform SEV:

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării și tipul proprietăților.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

### 1.5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății a fost realizată în data de 24.03.2026, de către Ioana-Livia Lupșa și Ursu Romeo Petru în prezența reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

### 1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

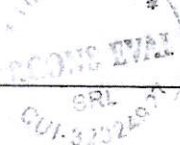
Data de referință a evaluării este 24.03.2026. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

### 1.7. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite(rate, leasing etc.).

### 1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost folosită metoda comparației directe - au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare cu cele analizate.





### 1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului- Primăria Comunei Lenauheim, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifica semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (martie 2026) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

### 1.10. Clauze de nepublicare

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

### 1.11. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății, relevee și planuri, au fost furnizate de către proprietar.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

## **CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR**

### 2.1 Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat în intravilanul localității Tomești, Lenauheim, loc. Lenauheim, CF 107127, proprietate a Comunei Lenauheim, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan arabil cu suprafața de 1.011 mp.

### 2.2. Descrierea juridică

Terenul evaluat este situat în localitatea Lenauheim, județul Timiș, CF 107127, nr. top. 107127.

Proprietarul terenului este Comuna Lenauheim, domeniul privat- „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1”.

În partea referitoare la sarcini a extrasului de carte funciară nu există mențiuni.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.



### 2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea supusă evaluării are o suprafață totală de 1.011 mp și se află în localitatea Lenauheim, loc. Lenauheim, CF 107127.

### 2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de totală de 1.011 mp.

### 2.5. Analiza pieței imobiliare specifice

#### 2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

#### 2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică proprietății evaluate este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber.

Piața proprietăților imobiliare- terenuri libere a avut în ultimii ani o perioadă de scădere la nivelul jud. Timiș, influențată atât de recesiunea economică cât și de posibilitățile de reducere finanțare datorate în special posibilităților reduse de creditare din partea băncilor.

Prețurile terenurilor sunt în creștere la nivelul județului Timiș. În zona unde este amplasată proprietatea evaluată prețurile se încadrează în intervalul 5 - 10 euro/mp.

#### 2.5.3. Analiza cererii

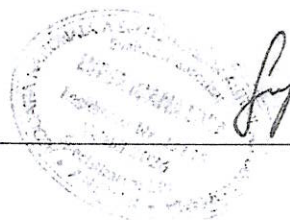
Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietati imobiliare de tip teren intravilan este în stagnare.

#### 2.5.4. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Vânzatorii de proprietati imobiliare sunt persoanele fizice care au mai multe proprietati și societati comerciale care tranzacționează asemenea proprietăți în vederea vinderii și obținerii unui profit.





### 2.5.5. Echilibrul pieței

Forțele de pe piață tind spre echilibru, dar un echilibru absolut nu se atinge totuși niciodată, deși tendința se menține. Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală. Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (terenul, capitalul, munca și managementul) sunt în echilibru relativ. Activitatea pieței imobiliare este ciclică. La fel ca și ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

Totuși, ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile ei. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și poate să genereze noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutare de lucru. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea și costul creditului, finanțării.

## CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

### 3.1 Cea mai bună utilizare

*Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Practic, ținând cont de tipul proprietății (teren intravilan) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea curentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

### 3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

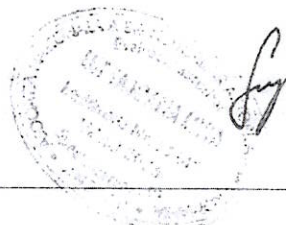
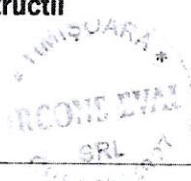
Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile construcție.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile construcție efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- gradul de ocupare cu construcții
- utilitățile existente.

Grila de comparații este următoarea:



| Element de comparatie        | Subiect            | Comparabila 1<br>teren Lenauheim,<br>jud Timiș | Comparabila 2<br>teren Bulgăruș,<br>jud Timiș | Comparabila 3<br>teren Grabaț, jud<br>Timiș |
|------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Pret vanzare<br>(EURO / mp)  |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Drept de<br>proprietate      | integral           | integral                                       | integral                                      | integral                                    |
| Corectie                     |                    | 0                                              | 0                                             | 0                                           |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| tip teren                    | intravilan         | intravilan                                     | intravilan                                    | intravilan                                  |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Conditii de vanzare          | fara               | tranzactie                                     | tranzactie                                    | tranzactie                                  |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Conditii de piata            | prezent            | prezent                                        | prezent                                       | prezent                                     |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Localizare                   | LENAUHEIM          | Lenauheim, jud<br>Timiș                        | Bulgăruș, jud<br>Timiș                        | Grabaț, jud Timiș                           |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Dimensiuni                   | 1.011              | 2.877                                          | 341                                           | 1.216                                       |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Utilitati                    | curent, apa, canal | similar                                        | similar                                       | similar                                     |
| Corectie                     |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Pret corectat                |                    | 6,0                                            | 5,0                                           | 5,0                                         |
| Corectie totala<br>neta      |                    | 0,0                                            | 0,0                                           | 0,0                                         |
| Corectie totala<br>neta (%)  |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |
| Corectie totala<br>bruta     |                    | 0,0                                            | 0,0                                           | 0,0                                         |
| Corectie totala<br>bruta (%) |                    | 0%                                             | 0%                                            | 0%                                          |

Se alege comparabila cu corecția totala brută cea mai mică. Aceasta este comparabila  
1. Rezultă:

$V_{\text{teren}} = 6 \text{ euro/mp}$

$V_{\text{proprietate}} = 30.914 \text{ ron (6.066 euro)}$





## **CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII**

### **4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin comparația vânzărilor (estimată pe baza unor informații de piață) pentru proprietatea evaluată.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

**30.914 ron**

**6.066 euro**

**6 euro/mp**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2026;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 5,0962 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

S.C. IRCONS EVAL S.R.L.

Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana Livia Lupșa



## ANEXE

1. Certificare
2. Fotografii
3. Extras de carte funciară





**Anexa 1****CERTIFICARE**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori 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 din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana Livia Lupșa





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sinnicolau Mare

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107127 Lenauheim

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11471 |
| Ziua       | 24    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare  
100204964644



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Lenauheim, Loc. Lenauheim

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| A1      | 107127                       | 1.011           | CO ; Teren Neimprejmuir |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale           |                                                                           | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>35045 / 15/11/2023</b>                                                       |                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. HCL NR.83/2023, din 30/10/2023 emis de COMUNA LENAUEHEIM; |                                                                           |           |
| B4                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1 | A1        |
| 1) COMUNA LENAUEHEIM, domeniul privat                                           |                                                                           |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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





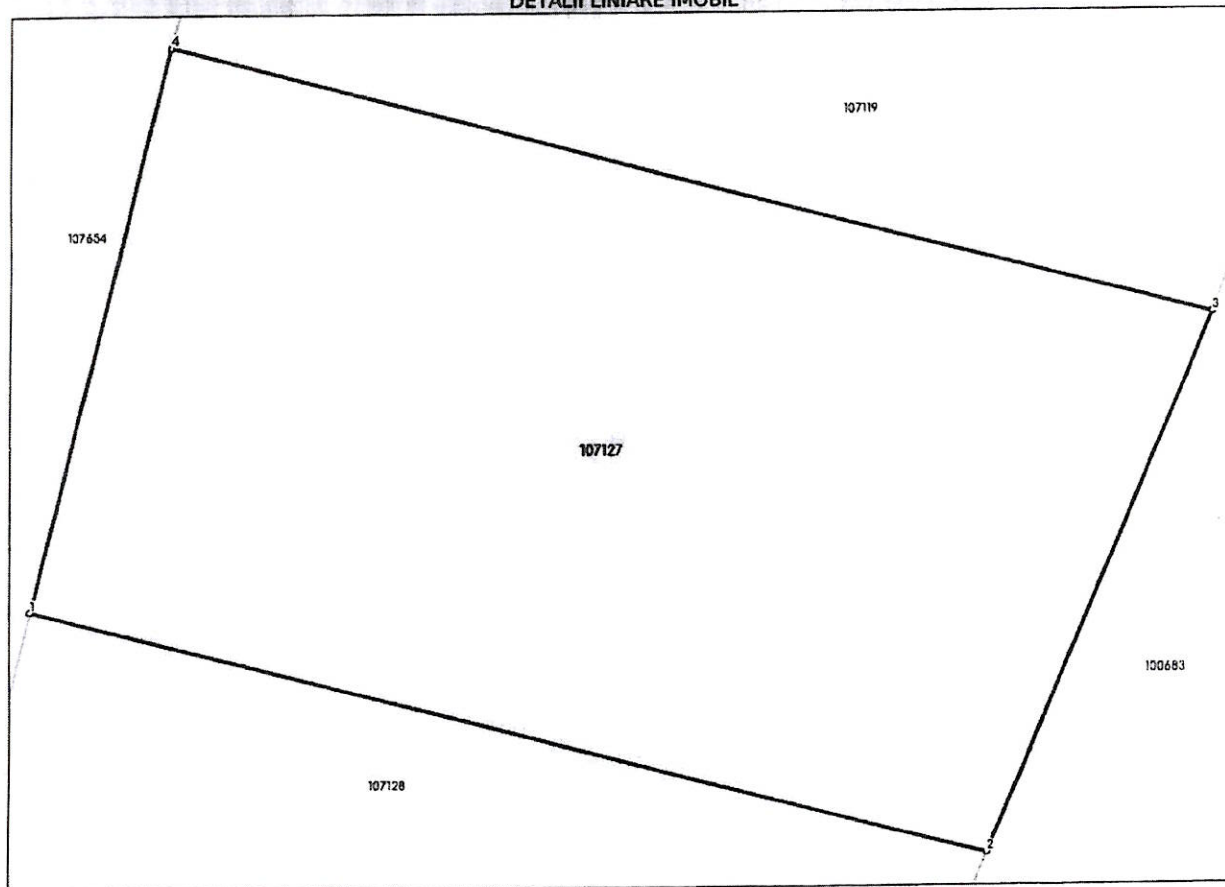
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe  |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| 107127       | 1.011           | CO ; Teren Neimprejmuit |

\* 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              | DA          | 1.011          | CV34  | 1642/1  | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | X / Y                      | Punct sfârșit | X / Y                      | Lungime segment (m) |
|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|
| 1             | 174.794,655<br>493.945,049 | 2             | 174.833,985<br>493.934,877 | 40.624              |
| 2             | 174.833,985<br>493.934,877 | 3             | 174.842,971<br>493.957,111 | 23.981              |
| 3             | 174.842,971<br>493.957,111 | 4             | 174.800,405<br>493.968,35  | 44.025              |
| 4             | 174.800,405<br>493.968,35  | 1             | 174.794,655<br>493.945,049 | 24.0                |



- \*\* 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,

24/03/2026, 11:59



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://ebav.ancpi.ro>