ANEXA NR. 1 LA HCL NR. ____ / _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil – teren extravilan înscris în CF 408913 Cenei, aparținând domeniului privat al Comunei Cenei, județul Timiș

1. Date generale

Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în vederea fundamentării deciziei Consiliului Local al Comunei Cenei privind concesionarea, prin licitație publică, a unui imobil – teren extravilan, proprietate privată a comunei.

Imobilul este identificat astfel:

- CF nr. 408913 Cenei
- Nr. cadastral: 408913
- Categoria de folosință: arabil
- Suprafață: 129.900 mp
- Amplasament: extravilanul comunei Cenei, județul Timiș

2. Temeiul juridic

Concesionarea se realizează în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Codul civil – Legea nr. 287/2009
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă
- Carta europeană a autonomiei locale

3. Descrierea bunului

Terenul analizat este situat în extravilanul comunei Cenei și are categoria de folosință arabil. Acesta face parte din domeniul privat al Comunei Cenei și nu este afectat de sarcini care să împiedice concesionarea.

Terenul prezintă potențial pentru:

- activități agricole
- investiții în domeniul agricol sau conex
- alte activități permise de legislația în vigoare și documentațiile de urbanism

4. Motivația concesionării

Concesionarea terenului este justificată de următoarele considerente:

- valorificarea eficientă a patrimoniului unității administrativ-teritoriale
- atragerea de venituri la bugetul local
- stimularea investițiilor private
- utilizarea terenului în scop productiv
- crearea de oportunități economice la nivel local

Menținerea terenului în stare neexploatată conduce la pierderi economice pentru bugetul local.

5. Justificarea procedurii de concesionare

Având în vedere natura bunului și interesul public local, concesionarea reprezintă cea mai avantajoasă modalitate de valorificare, deoarece:

- permite exploatarea pe termen lung
- generează venituri constante (redevență)
- permite realizarea de investiții de către concesionar
- menține dreptul de proprietate al UAT

Procedura se va realiza prin licitație publică, cu respectarea principiilor transparenței, concurenței și tratamentului egal.

6. Durata concesiunii

Se propune o durată a concesiunii de ____ **ani** , în funcție de natura investiției și interesul economic.

7. Nivelul redevenței

Conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR – Petre Florian, redevența minimă de pornire este stabilită la:

15.000 lei/an

Aceasta va constitui prețul de pornire la licitație.

8. Impactul economic

Concesionarea terenului va avea următoarele efecte pozitive:

- creșterea veniturilor la bugetul local

- dezvoltarea economică a comunei
- crearea de locuri de muncă (direct sau indirect)
- utilizarea eficientă a terenurilor disponibile

9. Impactul asupra mediului

Activitățile desfășurate de concesionar vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Orice investiție va fi supusă procedurilor de avizare și autorizare conform legii.

10. Concluzii

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că:

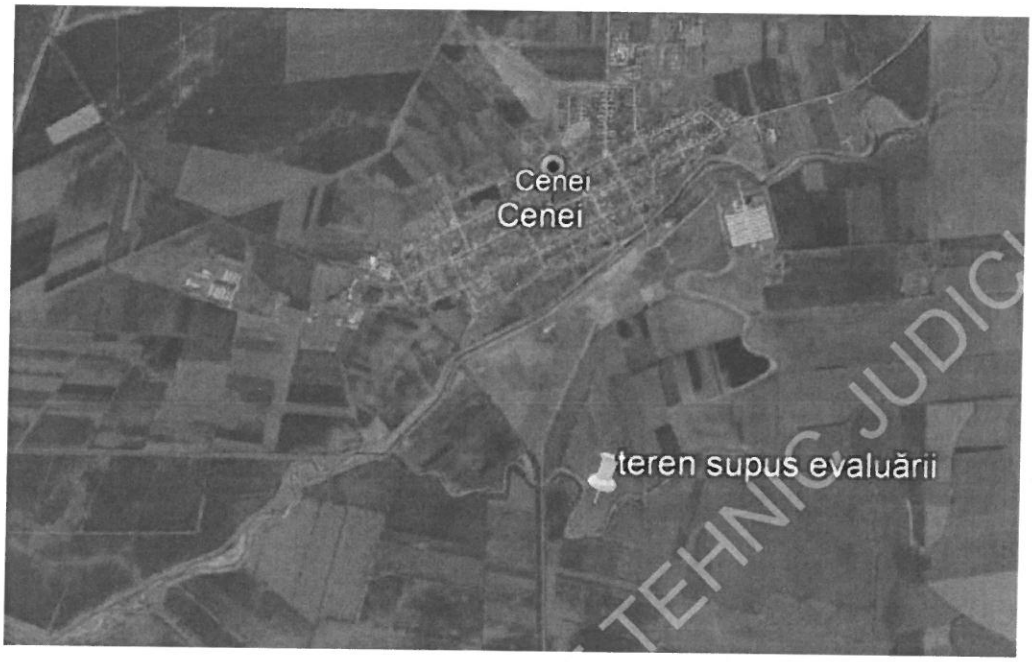
- concesionarea terenului este oportună și justificată
- procedura de licitație publică este legală și necesară
- se asigură valorificarea eficientă a patrimoniului comunei

Se propune aprobarea inițierii procedurii de concesionare a imobilului menționat.

Întocmit:
Compartiment de specialitate

PETRE FLORIAN – ETJ
TIMISOARA-300650 ; STR. TIMIŞ NR. 9, Sc. A, Ap. 10; TEL/FAX: 0040 – 256 – 227845; E-mail : florianpetre@yahoo.com
C.U.I. : 42046437
IBAN: RO92CECEC001946006553331 CEC BANK Timişoara

EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE



TEHNIC JUDICI

RAPORT DE EVALUARE

REDEVENȚA(sau CHIRIE) TEREN
situat în Comuna Cenei Judetul Timis
înscris în CF 408913 Cenei Nr. cad. 408913

BENEFICIAR : Primaria Comunei Cenei

FLORIAN PETRE Digitally signed by FLORIAN PETRE Date: 2026.05.14 14:27:06 +03'00'

- MARTIE 2026 -

REZUMAT

Proprietate evaluata : Obiectul evaluarii il constituie valoarea redeventei (chiriei) minime pentru terenul arabil cu suprafata de 129.900 mp .

Localizare : Extravilan Comuna Cenei Judeţul Timiş, CF 408913Cenei , Nr. Cad. 408913

Categoria : arabil

Identificare : Cenei , CF 408913 Cenei Nr. Cad. 408913

Proprietar : Comuna Cenei

Valoare de piata a redeventei (chiriei) minime anuale pentru proprietate :

Nr. Crt.	Denumire bun evaluat	Suprafata -mp-	Valoare piata redeventa -lei/an-	Valoare piata redeventa -euro/an-
1	Teren CF 408913 Cenei, Nr. Cad. 408913	**129.900**	**15.000**	**3050**

26.03.2026

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PETRE FLORIAN
Legitimaţia Nr. 15175
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. PETRE FLORIAN

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. Introducere

1.2. Scopul evaluarii

1.3. Data inspectiei si conditiile acesteia

1.4. Data evaluarii

1.5. Dreptul de proprietate

1.6. Definitia valorilor estimate

1.7. Ipoteze si conditii limitative

1.8. Identificarea si declaratia evaluatorului

2. DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI

2.1. Descrierea terenului

3. EVALUAREA TERENULUI

3.1 Conformitatea raportului cu acte normative si de reglementare

3.2 Evaluarea terenului

1. TERMENI DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

1.1. Introducere

Prezentul raport este elaborat de ing. Petre Florian , membru Titular ANEVAR , cu legitimatia nr. 15175, expert expert tehnic judiciar, posesor al autorizatiei nr. 45618072014 seria 670714103313062014 eliberată de Ministerul Justiţiei, în calitate de evaluator autorizat şi este solicitat de Primăria Comunei Cenei cu sediul în Comuna Cenei, în calitate de **client**, în baza contractului de prestari servicii din 24.03.2026.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este concesionarea(închirierea) suprafeței de teren înscrisă în CF 408913 Cenei. Acest fapt presupune estimarea **valorii de piata a redevenței (chiriei) minime anuale** a acestui teren, aşa cum este definită de standardele de evaluare ANEVAR . Pentru orice alt scop decât cel declarat în prezentul raport, terenul supus evaluării poate avea valori diferite de cea evidenţiată în aceasta lucrare.

1.3. Data inspecţiei şi condiţiile acesteia

Terenul supus evaluării a fost identificat si prezentat expertului în data de 24.03.2026 de delegatul Primăriei Comunei Cenei.

1.4. Data evaluării

Rezultatul evaluării evidenţiază **valoarea de piaţă a redevenței minime anuale** a proprietăţii valabilă la data de 24.03.2026 .
Datele, informaţiile şi preţurile sunt cele cunoscute la data de 24.03.2026.
Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil pentru data de 24.03.2026 este : 1EURO = 5,0989 lei.

1.5. Dreptul de proprietate

Conform extrasului de carte funciară nr. 408913 Cenei, proprietarul acestui teren este Comuna Cenei, în administrare Consiliul Local al Comunei Cenei.
Terenul este situat in extravilanul localitatii Cenei și are categoria de folosință "arabil".

1.6. Definiţia valorilor estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care este, de fapt, o calitate a bunului . Valoarea este un concept economic care se referă la preţul cel mai probabil la care ar ajunge vânzatorii şi cumpărătorii unui bun pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preţ ipotetic .

Având în vedere scopul prezentei evaluări, în lucrarea de faţă va fi stabilită o valoare de piaţă .

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât,*

într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

1.7. Ipoteze şi ipoteze speciale

Ipotezele şi condiţiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la identificarea terenului
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii informaţiile şi documentele puse la dispoziţie de reprezentantul Primăriei Comunei Cenei; aspectele juridice se bazeaza numai pe informaţiile şi documentele puse la dispoziţie de reprezentanţii Primăriei
- acest raport de evaluare este confidenţial pentru client şi este valabil numai pentru scopul menţionat la 1.2.; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentu scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, în documente, circulare sau declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al autorului , cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară .
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună marturie în instanţă relativ la bunurile evaluate în afara cazului în care s-au efectuat întelegeri prealabile
- valoarea estimată este valabilă la data prezentată în raport şi într-un interval de timp limitat .
- prezentul raport de evaluare nu poate fi verificat decât de membrii ANEVAR.

1.8. Identificarea şi declaraţia evaluatorului

Lucrarea de faţă a fost întocmită de către ing. Petre Florian , membru Titular ANEVAR , cu legitimatia nr. 15175, expert expert tehnic judiciar, posesor al autorizatiei nr. 45618072014 seria 670714103313062014 eliberată de Ministerul Justiţiei, în calitate de evaluator autorizat.

Autorul *declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, in legătură cu obiectul şi scopul evaluării.*

În vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informaţii care ar avea importanţa asupra evaluării şi care, după cunoştinţa autorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport .

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor terenuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport .

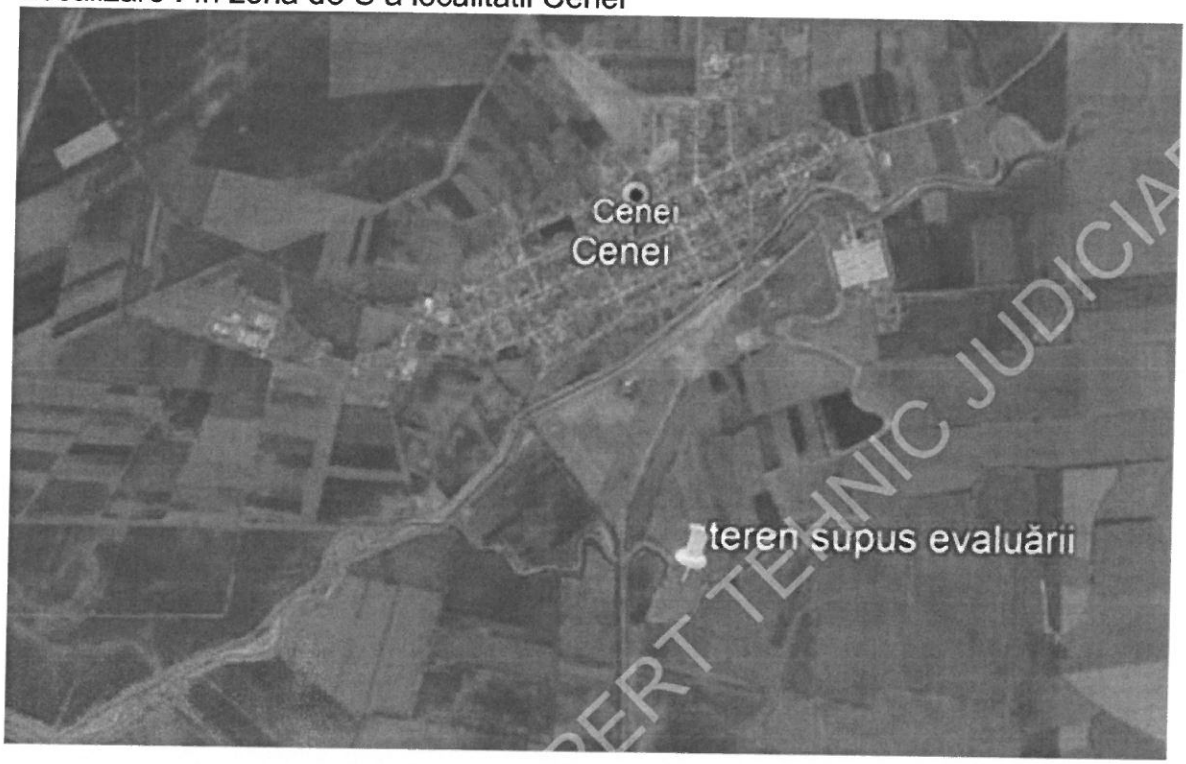
Autorul îsi asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor de Evaluare .

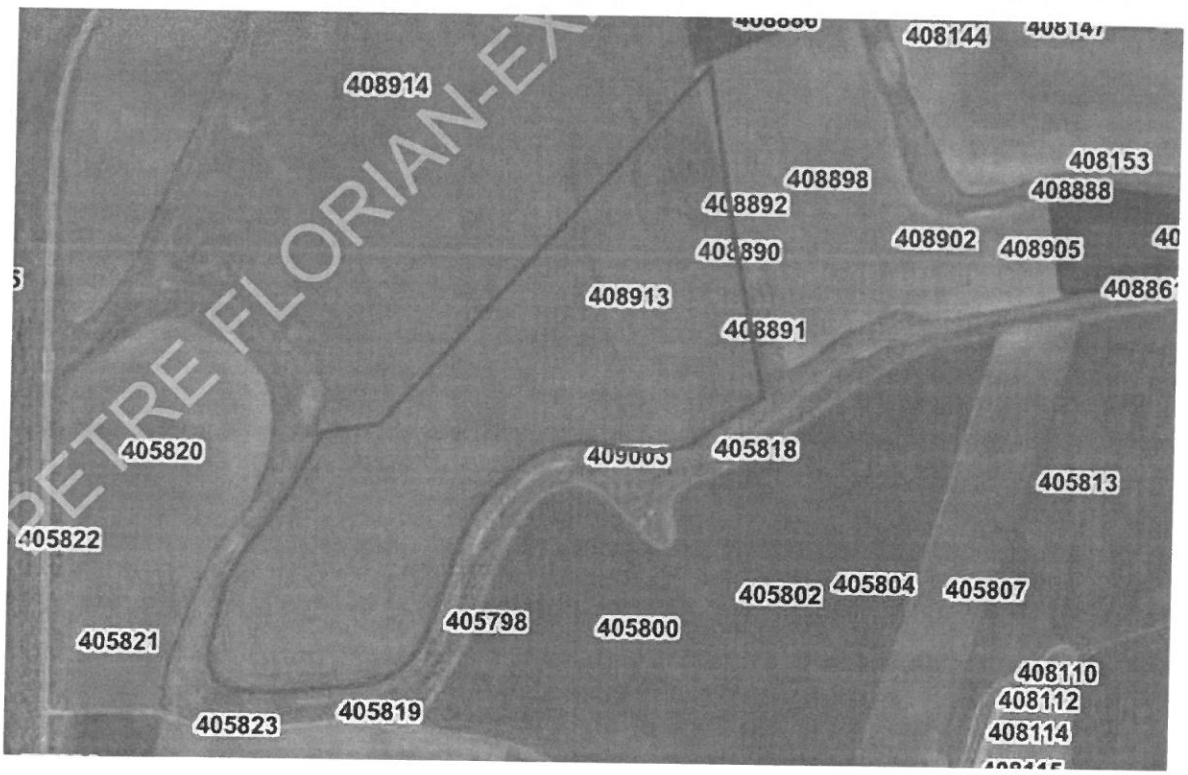
2. DESCRIEREA ŞI ANALIZA TERENULUI

2.1. Descrierea terenului

Terenul evaluat are caracteristicile prezentate în fisa de inspecție si evaluare, respectiv planurile de situatie anexate.

Localizare : în zona de S a localitătii Cenei





PETRE FLORIAN-EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Vecinatați: La N – Teren arabil (pășune), la S – faneata, La E – faneata, La V – teren arabil .
Utilități existente în zona : fără .

3. EVALUAREA TERENULUI

3.1.Conformitatea raportului cu acte normative şi de reglementare

Standarde de Evaluare editia 2025 .

3.2 Evaluarea Terenului

Metoda comparatiilor directe

Tehnica *comparaţiei vânzărilor* pentru evaluarea terenului implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.
Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.
Elementele de comparatie avute în vedere au fost următoarele :

- Drepturile de proprietate transmise
- Condiţiile de finanţare
- Condiţiile de vânzare
- Cheltuielile imediate după cumpărare
- Condiţiile de piaţă
- Localizarea
- Caracteristicile fizice
- Caracteristicile economice
- Utilizarea
- Componentele non-imobiliare ale vânzării

In urma analizei efectuate pe 3 comparabile, prin metoda comparatiilor, expertul estimează valoarea de piata unitara pentru acest teren dupa cum urmeaza :
✓ 1,2 euro/mp (6,2 lei/mp).
Dintre elementele de comparatie enuntate, un rol esential în estimarea valorii unitare de piaţă, au avut-o localizarea, utilizarea si condiţiile de piaţă.

Terenul supus evaluării fiind terne agricol, determinarea redeventei anuale (chiriei) acestuia se va efectua prin doua metode :
✓ Abordarea prin venit – aplicare inversa
✓ Abordarea prin piata, pe baza datelor de piata referitoare la piata arendării terenurilor agricole.
Valoarea de piata a redeventei minime anuale va fi considerata valoarea minima dintre valorile obtinute prin cele două abordări.

Abordarea prin venit – aplicare inversă

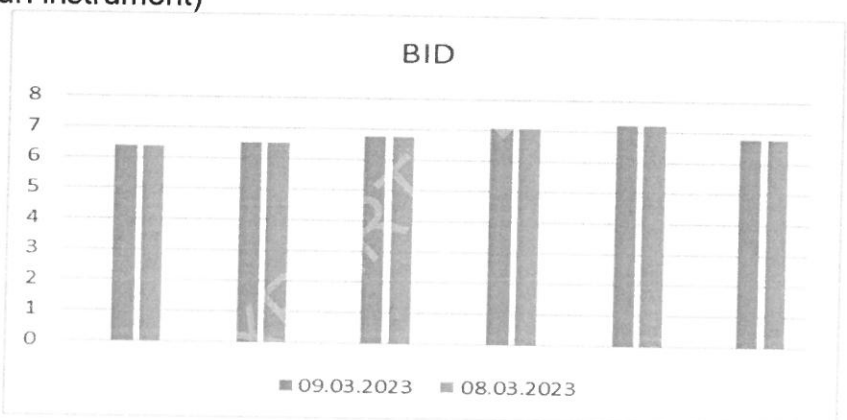
a) Rata de actualizare se va determina conform recomandărilor IROVAL prin abordarea bazată pe majorarea ratei de bază :
   a = Rf * (1+R)

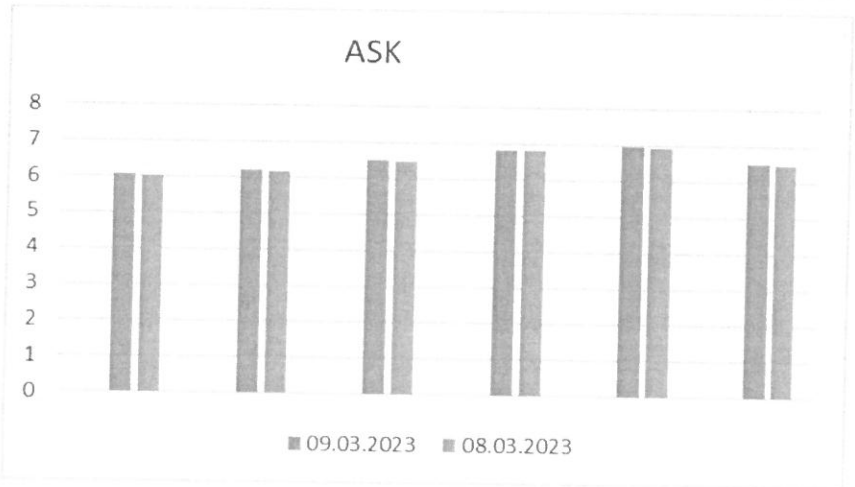
în care R = mărimea riscului global – daca există (0,25-risc mic, 0,5-risc mediu, 1-risc destul de ridicat, 1,5-risc ridicat, 2-risc foarte ridicat) .
Se apreciază că pentru perioada de referință nu exitsă un risc global (având în vedere caracteristicile acestor bunuri – cererea de astfel de bunuri) .
Rezultă c = a = Rf * (1+0) = Rf * 1
Rata fără risc se va determina având în vedere cotațiile medii ale titlurilor de stat, publicate de BNR :
Conform datelor publice furnizate de BNR aferente perioadei analizate(https://www.bnr.ro/1936-piete-financiare), am considerat date de calcul:

✓ Datele furnizate în perioada 03.03.2026 – 26.03.2026 :

	BID						ASK					
Perioada	6 luni	12 luni	3 ani	5 ani	10 ani	Average	6 luni	12 luni	3 ani	5 ani	10 ani	Average
09.03.2023	6,38	6,53	6,76	7,09	7,23	6,798	6,07	6,21	6,51	6,84	6,98	6,522
08.03.2023	6,37	6,53	6,76	7,07	7,2	6,786	6,03	6,18	6,49	6,82	6,93	6,49
Average						6,79%						6,51%
Average total						6,65%						

✓ Au fost folosite cotatiile Bid și Ask aferente perioade de 6 luni, 12 luni, 3 ani, 5 ani, 10 ani (Bid - cel mai mare pret la care comerciantul poate vinde un contract pe o anumita piata, Ask - cel mai mic pret la care un client poate cumpara un instrument)





✓ Rata rentabilității fără risc a fost determinată ca media aritmetică a celor două cotații .

b) Determinare rata de capitalizare din datele de piata disponibile pe piata arendei :

$$c = VNE/Vp$$

unde

- C = rata de capitalizare
- VNE = Venit net efectiv
- Vp = Valoare de piata teren.

Date de calcul :
Vp=10000 euro/ha
Valoare contract arenda 1500 – 1800 kg cereale/ha; Vcalcul = 1500 kg/ha
Pret mediu : 0,8 – 0,85 lei/kg; Vcalcul = 0,8 lei/kg
Rezultă :
c = 2,35 %.
Avand în vedere datele de piata certe, va fi utilizata rata de capitalizare de 2,35 %.
Se constata ca aceasta rata de capitalizare este sub media ratei titlurilor de stat, ceea ce indica o piata a terenurilor agricole cu asteptari de crestere
Pentru o rata de capitalizare de 2,35 % corespunzătoare acestei perioade de timp pentru acest tip de proprietate imobiliara, rezultă nivelul redeventei minime anuale .
Pentru terenul evaluat cu suprafața de 129.900 mp, pentru o valoare a ratei de capitalizare de 2,35%, , valoarea de piață a redevenței minime anuale este:

CENTRALIZATOR CALCUL VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA

Suprafata	mp	129900
Valoare unitara de piata	euro/mp	1
Valoare de piata	euro	129900
Rata capitalizare	%	2,35%
Valoare de piata redeventa	euro	3057
	lei	15027

Abordarea prin piata

✓ Piața arendei

Această piața se refera la pretul unitar pentru grâu, plătit de arendași cu titlu de contravaloare a cantității de cereale cuvenită arendatorului.

Din analiza de piață efectuată, se constată că piața arendei este una extrem de activă la nivelul Județului Timiș.

✓ Piața EXW (Ex Works)

Conform Codificării condițiilor de livrare INCOTERMS (Internațional Commercial Terms), proprietatea și riscul trec la cumpărător, inclusiv plata costurilor de transport și asigurări, chiar de la ușa vânzătorului .

In această piață operează producătorii agricoli și achizitorii primari de cereale.

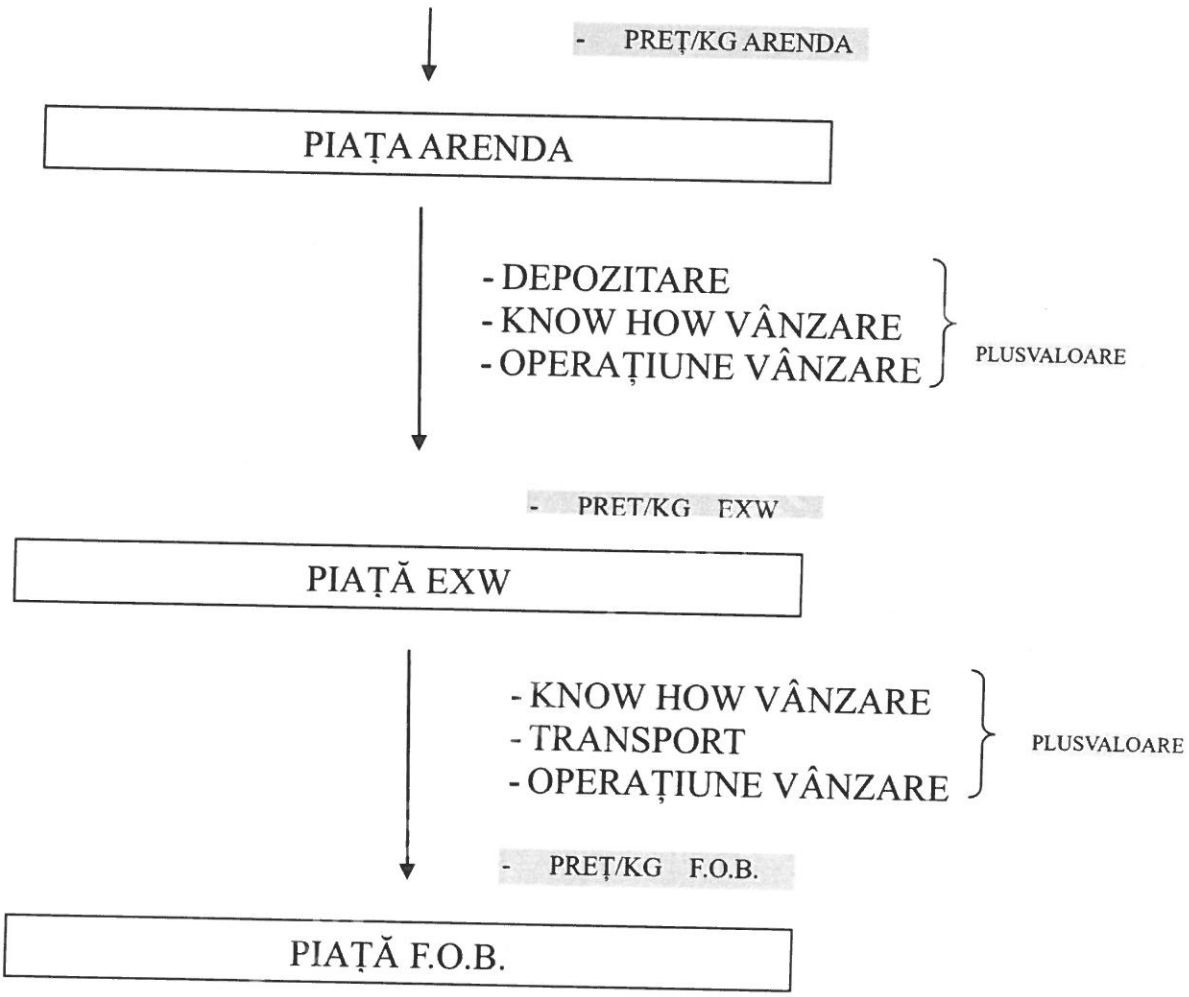
✓ Piața FOB (Free On Board)

Conform Codificării condițiilor de livrare INCOTERMS (Internațional Commercial Terms), vânzătorul și-a îndeplinit obligația de livrare a mărfii în momentul în care aceasta a trecut balustrada navei (copastia) în portul de încărcare convenit. Aceasta înseamnă că toate costurile și riscurile de pierdere sau de avariere a mărfii începând din acest moment se suporta de către cumpărător. Vânzătorul îndeplinește formalitățile vamale de export.

În această piață operează achizitorii primari de cereale (care pot fi exportatori) și exportatorii de cereale (în mod izolat și producătorii de cereale-exploatațiile agricole de dimensiuni considerabile) .

✓ Diferențe între pieţele identificate

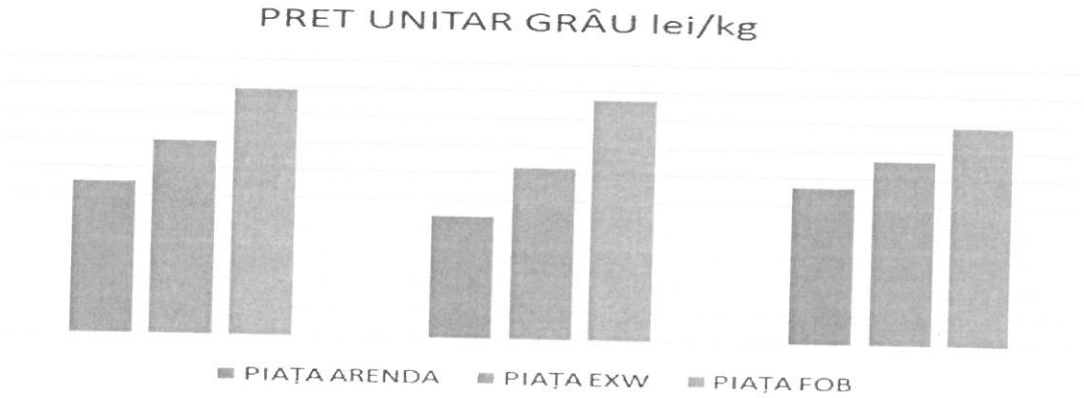
Analizând cele trei piețe identificate mai sus, se elaborează diagrama de circulație a produsului (grâu) în cele trei piețe, cu precizarea elementelor care generează plusvaloare.



Având în

- vedere diagrama de circulație a produsului grâu pe pieţele identificate,
- raportul EXW/FOB determinat prin studiul pietei cerealelor elaborat de subsemantul EXW/FOB = 90%

ARENDA/EXW = 90%



SURSA : BRM

https://www.brm.ro/cotatii-cereale/

SAPTAMANA 11/2026 (Saptamana 12-18 martie 2026)

ZONA DE LIVRARE/PRODUSUL	*GRAU (lei/tona)*	*PORUMB (lei/tona)*	*Average*
VEST	**964**	**928**	946
EST	**1018**	**960**	989
SUD	**943**	**1021**	982
FOB CONSTANTA*	**1138**	**1095**	1116

* s-a determinat utilizand marja 2025

Redevența minimă anuală aferentă terenului supus evaluării va fi egală cu valoarea arendei corepsunzătoare :

Denumire	Valoare	UM
Cantitate	1500	kg
Pret FOB 1	0,96	lei/kg
Pret FOB 2	0,93	lei/kg
Pret FOB MEDIU	0,95	lei/kg
Pret EXW	0,86	lei/kg
Pret arenda	0,77	lei/kg
Pret arenda	1155	lei/ha
Pret arenda	227	euro/ha/an
Suprafata	12,99	ha
Valoare arenda	2949	euro/an
Valoare arenda	15037	lei/an

Rezultă valoarea de piaţă a concesiunii terenului înscris în CF 408913 Cenei Nr. Cad. 408913 cu suprafata de 129.900 mp este :

Nr. Crt.	Denumire bun evaluat	Suprafata -mp-	Valoare piata redeventa -lei/an-	Valoare piata redeventa -euro/an-
1	Teren CF 408913 Cenei, Nr. Cad. 408913	**129.900**	**15000**	**3050**

Valoarea de mai sus va constitui pretul de pornire a licitatiei in vederea concesionarii terenului .

ANEXE

1. Extras CF 408913 Cenei Nr. Cad. 408913
2. fisa evaluare

26.03.2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PETRE FLORIAN
Legitimația Nr. 15175
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluator Autorizat
Ing. Petre Florian

GRILA COMPARATII TEREN CF 408913 CENEI

Dimensiuni ale proprietatilor	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
	teren	teren	teren	teren
Suprafata (mp)	129900	18900,00	22120,00	9700,00
Pret vanzare (Eur)		14826,73	24000,00	7844,83
Pret vanzare (Eur/mp)		0,78	1,08	0,80
Elemente de Comparatie		**Ajustari**	**Ajustari**	**Ajustari**
Pret		% €	% €	% €
		0,78	**1,08**	**0,80**
Tip comparabila (tranzactie / oferta)		tranzactie	tranzactie	tranzactie
Ajustare pentru negociere		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat pentru negociere		**0,78**	**1,08**	**0,80**
Corectii specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,78	1,08	0,80
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,78	1,08	0,80
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,78	1,08	0,80
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,78	1,08	0,80
Conditii de piata	24.03.2026	18.03.2025	13.11.2025	25.11.2025
Ajustare		5% 0,04	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,82	1,08	0,80
Pret ajustat		**0,82**	**1,08**	**0,80**
Corectii specifice proprietatii				
Localizare	UAT Cenei	UAT CENEI	UAT CENEI	UAT CENEI
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,82	1,08	0,80
Acces		similar	similar	similar
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,82	1,08	0,80
Pozitie (vedere, vecini)	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,82	1,08	0,80
Caracteristici fizice				
Dimensiune	129900	18900,00	22120,00	9700,00
Ajustare		5% 0,04	5% 0,05	15,00% 0,12
Forma /deschidere - teren				
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Inclinatie	plat	plat	plat	plat
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Utilitati		similar	similar	similar
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Cea mai buna utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Categoria de folosinta	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		**0,86**	**1,13**	**0,92**
Caracteristici economice				
Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi	fara chiriasi
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,86	1,13	0,92
Utilizare / Urbanism		agricol	agricol	agricol
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,86	1,13	0,92
Componente non-imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pret ajustat		0,86	1,13	0,92
Pret ajustat rotunjit		**0,86**	**1,13**	**0,92**
Ajustare totala neta absoluta (€)		0,08	0,05	0,12
Ajustare totala neta procentuala (%)		10,25%	5,00%	15,00%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,08	0,05	0,12
Ajustare totala bruta procentuala (%)		10,25%	5,00%	15,00%
Numar corectii		2,00	1,00	1,00
Comparabila aleasa	2			
	5,00%	1,00	1,13	

Valoarea propusa	€	1,0	
Pentru suprafata de teren =		129900	mp
1 euro la data de 24.03.2023 =		5,0989 lei	
Valoare unitara imobil în Lei =		5,10 lei	
Valoare Propr. Imob. în Euro =		129.900,00 €	
Valoare Propr. Imob. în lei =		662.350 lei	

Nr. cerere	146703
Ziua	14
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208990662

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408913 Cenei

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Timis, UAT Cenei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	408913	129.900	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 401599;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
115999 / 16/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cenei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 408913 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4014.	A1
Act Normativ nr. Lege nr. 18/1991, HG 131/1991, HG 730/1992, din 01/01/2006 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA CENEI**, in adm. Cons. Local	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3950)	

C. Partea III. SARCINI .

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

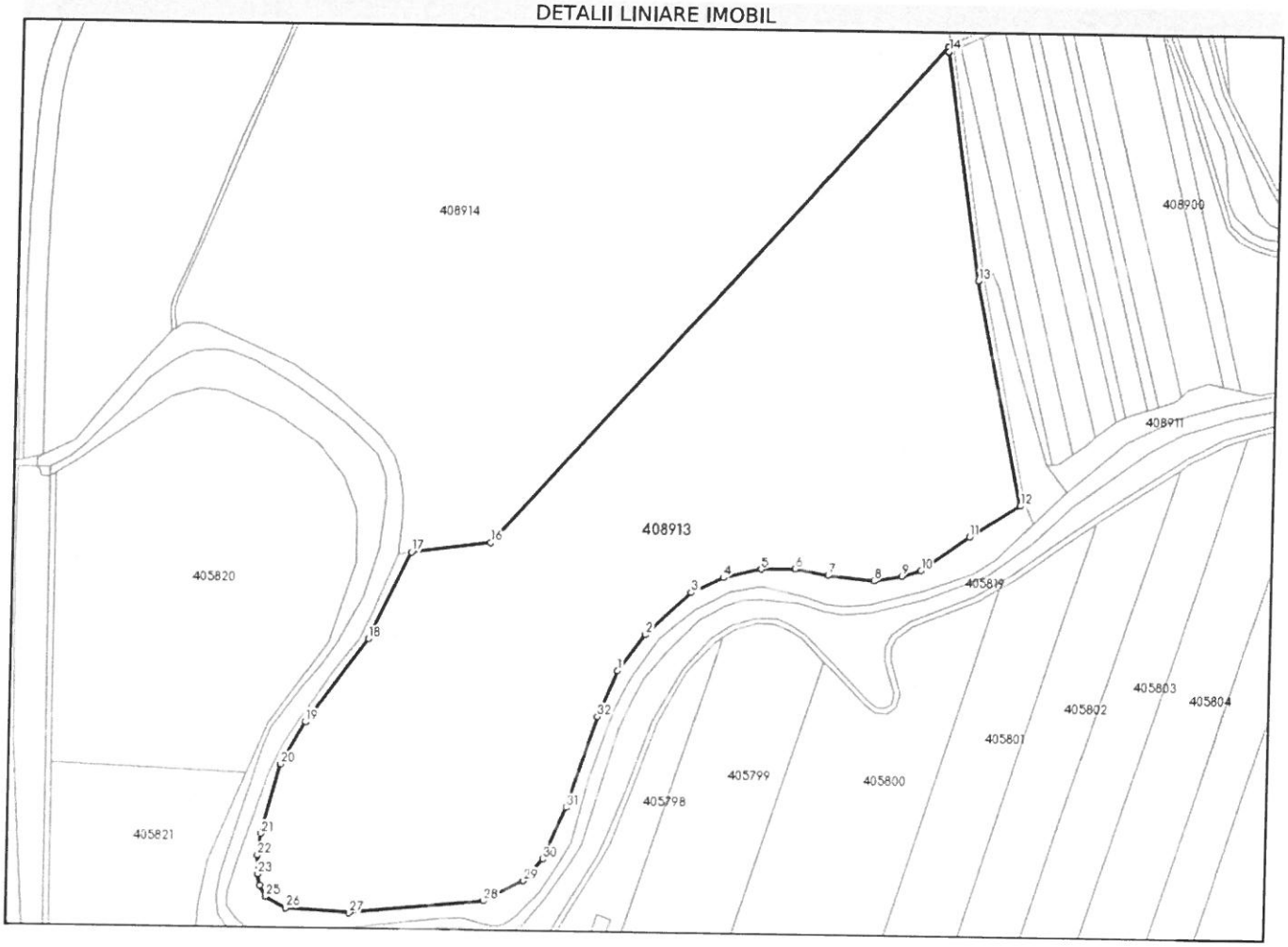
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
408913	129.900	imobil inscris in CF sporadic 401599;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	129.900	560	2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	181.508,692 474.554,379	2	181.528,294 474.581,239	33.252
3	181.560,802 474.612,534	4	181.583,69 474.623,8	25.51
5	181.611,046 474.630,421	6	181.635,998 474.630,922	24.957
7	181.660,383 474.626,65	8	181.694,364 474.622,948	34.182

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	181.528,294 474.581,239	3	181.560,802 474.612,534	45.124
4	181.583,69 474.623,8	5	181.611,046 474.630,421	28.146
6	181.635,998 474.630,922	7	181.660,383 474.626,65	24.756
8	181.694,364 474.622,948	9	181.714,439 474.626,647	20.413

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	181.714,439 474.626,647	10	181.728,525 474.630,812	14.689
11	181.764,001 474.656,277	12	181.801,539 474.679,526	44.154
13	181.766,717 474.844,407	14	181.741,039 475.012,032	169.58
15	181.740,559 475.015,166	16	181.413,639 474.647,222	492.199
17	181.355,744 474.639,293	18	181.325,0 474.575,179	71.104
19	181.280,626 474.513,52	20	181.263,547 474.482,235	35.643
21	181.250,301 474.430,982	22	181.248,104 474.415,002	16.131
23	181.248,582 474.401,072	24	181.250,25 474.392,83	8.409
25	181.254,876 474.384,524	26	181.269,559 474.376,188	16.884
27	181.315,822 474.373,496	28	181.414,178 474.383,55	98.868
29	181.442,817 474.398,629	30	181.456,839 474.414,887	21.47
31	181.473,335 474.453,1	32	181.494,715 474.520,542	70.75

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	181.728,525 474.630,812	11	181.764,001 474.656,277	43.669
12	181.801,539 474.679,526	13	181.766,717 474.844,407	168.518
14	181.741,039 475.012,032	15	181.740,559 475.015,166	3.17
16	181.413,639 474.647,222	17	181.355,744 474.639,293	58.436
18	181.325,0 474.575,179	19	181.280,626 474.513,52	75.966
20	181.263,547 474.482,235	21	181.250,301 474.430,982	52.937
22	181.248,104 474.415,002	23	181.248,582 474.401,072	13.938
24	181.250,25 474.392,83	25	181.254,876 474.384,524	9.507
26	181.269,559 474.376,188	27	181.315,822 474.373,496	46.341
28	181.414,178 474.383,55	29	181.442,817 474.398,629	32.365
30	181.456,839 474.414,887	31	181.473,335 474.453,1	41.621
32	181.494,715 474.520,542	1	181.508,692 474.554,379	36.61

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
14/05/2026, 11:12

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