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

PRIMĂRIA COMUNEI LENAUHEIM
JUDEȚUL TIMIȘ
Nr. 1086 din 03.03.2025
Nr. dosar

RAPORT DE EVALUARE

al proprietăţii imobiliare teren intravilan curți construcții cu suprafaţa de 8.871 mp

Adresa: Lenauheim, județul Timiș, Lenauheim, loc. Grabaț, CF 107022
Proprietar: Comuna Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat
Client: Primăria Comunei Lenauheim

TIMIȘOARA * IRCONS EVAL SRL CUI-32324927

Februarie 2025

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LUPSA IOANA LIVIA
Legitimația Nr. 11146
Valabil 2025
Specializarea: EPI

REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Lenauheim, CF 107022, proprietate a Comunei Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, cu suprafaţa de 8.871 mp.

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

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate, la data de 28.02.2025, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

220.733 ron
44.355 euro
5 euro/mp

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

- **valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale si specifice aferente perioadei februarie 2025;**
- **cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9765 lei valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;**
- **valoarea este o predicţie;**
- **valoarea este subiectivă;**
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori;**

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

TIMIŞOARA
IRCONS EVAL
SRL
CUI-32374927

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupşa

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LUPSA IOANA LIVIA
Legitimaţia Nr. 11146
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

CUPRINS

REZUMAT 2

CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII 5

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale 5

1.2. Obiectul, scopul, clientul şi destinatarul evaluării 5

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietăţii 6

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate 6

1.5. Inspecţia proprietăţii 6

1.6. Data estimarii valorii. Moneda raportului. 6

1.7. Modalităţi şi termene de plată 6

1.8. Metodologia de evaluare folosită 6

1.9. Responsabilităţile faţă de terţi 7

1.10. Clauze de nepublicare 7

1.11. Surse de informaţii 7

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR 7

2.1 Identificarea proprietăţii 7

2.2. Descrierea juridică 7

2.3. Zona, localitatea, vecinătăţi şi localizare 8

2.4. Descrierea amplasamentului. 8

2.5. Analiza pieţei imobiliare specifice 8

2.5.1. Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale 8

2.5.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate 8

2.5.3. Analiza cererii 8

2.5.4. Analiza ofertei competitive 8

2.5.5. Echilibrul pieţei 9

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII 9

3.1 Cea mai bună utilizare 9

3.2 Evaluarea terenului prin comparaţie directă 9

CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII....11

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului....11

ANEXE....12

1. Certificare....12

2. Fotografii....12

3. Extras de carte funciară....12

CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Situaţia actuală a proprietăţii şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă şi luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacţionabil şi 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 şi 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 părţi a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înţelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul şi destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Lenauheim, CF 107022, proprietate a Comunei Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, cu suprafaţa de 8.871 mp.

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

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

Având în vedere codul deontologic al profesiunii 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 107022, nr. top. 107022.

Proprietarul terenului este Comuna Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat- „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1".

În partea referitoare la sarcini a extrasului de carte funciară există mențiunea "intabulare, drept de concesiune asupra întregii suprafețe de teren, pe o perioadă de 25 de ani în favoarea SC FANGMEIER SRL".

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

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 28.02.2025, 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 28.02.2025. 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, asa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost folosită metoda comparației directe - au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate,oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate.

1.9. Responsabilităţile faţă de terţi

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

În conformitate cu uzanţele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice pieţei imobiliare nu se modifica semnificativ, încât să afecteze opinile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (februarie 2025) în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat exclusiv scopului precizat şi exclusive pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului sau al clientului.

1.11. Surse de informaţii

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

- Informaţii privind situaţia juridică a proprietăţii, relevee şi planuri, au fost furnizate de către proprietar.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2022
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenţii imobiliare, ziare şi internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăţii

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat în intravilanul localităţii Tomeşti, Lenauheim, loc. Grabaţ, CF 107022, proprietate a Comunei Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan curţi construcţii cu suprafaţa de 8.871 mp.

2.2. Descrierea juridică

Terenul evaluat este situat în localitatea Lenauheim, judeţul Timiş, CF 107022, nr. top. 107022.

Proprietarul terenului este Comuna Lenauheim, în administrarea Consiliului Local, domeniul privat- „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1".

În partea referitoare la sarcini a extrasului de carte funciară există menţiunea "intabulare, drept de concesiune asupra întregii suprafeţe de teren, pe o perioadă de 25 de ani în favoarea SC FANGMEIER SRL".

Din informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului şi potrivit discuţiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricţii sau limitări deosebite.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăţi şi localizare

Proprietatea supusă evaluării are o suprafaţă totală de 8.871 mp şi se află în localitatea Lenauheim, loc. Grabaţ, CF 107022.

2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafaţa de totală de 8.871 mp.

2.5. Analiza pieţei imobiliare specifice

2.5.1. Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente, numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietăţile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

2.5.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piaţa specifică proprietăţii evaluate este piaţa proprietăţilor imobiliare de tip teren liber.

Piaţa proprietăţilor imobiliare- terenuri libere a avut în ultimii ani o perioadă de scădere la nivelul jud. Timiş, influenţată atât de recesiunea economică cât şi de posibilităţile de reduse finanţare datorate în special posibilităţilor reduse de creditare din partea băncilor.

Preţurile terenurilor sunt în creştere la nivelul judeţului Timiş. În zona unde este amplasată proprietatea evaluată preţurile se încadrează în intervalul 5 - 10 euro/mp.

2.5.3. Analiza cererii

Pe piaţa imobiliară cererea constituie numărul potenţialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp, în situaţia în care alţi factori precum populaţia, venitul, preţurile viitoare şi preferinţele consumatorilor rămân constante.

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

2.5.4. Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite preţuri, în cadrul unei anumite pieţe, într-un anumit interval de timp, în situaţia în care costurile forţei de muncă şi costurile de producţie rămân constante.

Vânzatorii de proprietati imobiliare sunt persoanele fizice care au mai multe proprietati şi societati comerciale care tranzacţionează asemenea proprietăţi în vederea vinderii si obtinerii 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 sa reflecte valoarea de piață reală. Proprietatea imobiliara atinge maximum de productivitate sau cea mai buna utilizare, cand factorii de producție (terenul, capitalul, munca si 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.

Totusi, ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară raspunde la doua seturi de stimuli, unul care actionează pe termen lung și altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile în caracteristicile populatiei existente și în veniturile ei. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a fortei de muncă și poate să genereze noi locuri de munca, populația existentă va ramane în zona și vor veni alții din afara zonei în cautare de lucru. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea si costul creditului, finanțării.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

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

Practic, ținând cont de tipul proprietății (teren intravilan) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibila 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 comparabila construcțiile.

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

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzactiilor comparabila construcțiile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- gradul de ocupare cu constructii
- utilitatile existente.

Grila de comparații este următoarea:

Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1 teren Sanpetru Mare, jud Timiș	Comparabila 2 teren Sanpetru Mare, jud Timiș	Comparabila 3 teren Tomnatic, jud Timiș
Pret vanzare (EURO / mp)		8,3	6,3	10,5
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		8,3	6,3	10,5
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,3	6,3	10,5
Conditii de vanzare	fara	oferta	oferta	oferta
Corectie		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		7,5	5,6	9,4
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		7,5	5,6	9,4
Localizare	GRABAȚ	Sânpetru Mare, jud Timiș	Sânpetru Mare, jud Timiș	Tomnatic, jud Timiș
Corectie		-10%	-10%	-15%
Pret corectat		6,7	5,1	8,0
Dimensiuni	8.871	1.500	1.439	2.388
Corectie		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		6,1	4,6	7,2
Utilitati	curent, apa, canal in realizare	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		6,1	4,6	7,2
Corectie totala neta		2,2	1,7	3,3
Corectie totala neta (%)		27%	27%	31%
Corectie totala bruta		2,2	1,7	3,3
Corectie totala bruta (%)		27%	27%	31%

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

Vteren = 5 euro/mp

Vproprietate = 220.733 ron (44.355 euro)

TIMIȘOARA
IRCONS EVAL
SRL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LUPSA IOANA LIVIA
Legitimația [illegible]145
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 aplicarii 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 (estimata pe baza unor informații de piața) pentru proprietatea evaluata.

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

220.733 ron
44.355 euro
5 euro/mp

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

- **valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei februarie 2025;**
- **cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9765 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;**
- **valoarea este o predicție;**
- **valoarea este subiectiva;**
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori;**

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

TIMIȘOARA
IRCONS EVAL
SRL
CUI-32324927

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LUPȘA IOANA LIVIA
Legitimația Nr. 11145
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

ANEXE

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

Anexa 1

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificam că afirmaţiile prezentate si susţinute in acest raport sunt adevărate si corecte, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condiţiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătura cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţata de apariţia unui eveniment ulterior, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor Autorizaţi din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

Proprietatea a fost inspectata personal de către evaluator în prezenţa reprezentanţilor proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupşa

TIMIŞOARA
IRCONS EVAL
SRL
CUI-32324927

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator
LUPSA IOANA
Legitimaţie
Valabil
Specia

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIŞ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sinnicolau Mare

Nr. cerere	3019
Ziua	10
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100184044900

[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107022 Lenauheim

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grabat, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	107022	8.871	Teren împrejmuit; CO : Teren cu împrejmuire partiala

Construcţii

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	107022-C1	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Birouri
A1.2	107022-C2	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1258 mp; S. construita desfasurata:1258 mp; Una magazie CRR-3000 tone
A1.3	107022-C3	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1284 mp; S. construita desfasurata:1284 mp; Una magazie CRR-3000 tone
A1.4	107022-C4	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:332 mp; S. construita desfasurata:332 mp; Patul sopron -1000 tone
A1.5	107022-C5	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:415 mp; S. construita desfasurata:412 mp; Patul sopron 2
A1.6	107022-C6	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:244 mp; S. construita desfasurata:244 mp; Patul sopron 2000-1000 tone
A1.7	107022-C7	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:113 mp; S. construita desfasurata:113 mp; Uscator cereale IUCB
A1.8	107022-C8	Loc. Grabat, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:391 mp; S. construita desfasurata:387 mp; Constructie metalica

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8039 / 14/02/2017		
Act Administrativ nr. 42, din 10/12/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Lenauheim;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LENAUHEIM IN ADM. CONSILIULUI LOCAL, CIF:4483692, domeniu privat	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1185, din 07/04/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) S.C. FANGMEIER S.R.L., CIF:3290219	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
25623 / 26/10/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE 3859/2018, din 28/09/2018 emis de SC FANGMEIER SRL;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra intregii suprafete de teren, pe o perioada de 25 de ani, in favoarea:	A1
	1) SC FANGMEIER SRL, CIF:3290219	
26795 / 12/11/2018		
Act Notarial nr. Contract de Constituire Drept de Uzufruct aut. nr. 3329, din 08/11/2018 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		

TIMIŞOARA IRCONS EVAL

[redacted]

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERcu titlu oneros pe o perioada de 11 ani, in favoarea:, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) FANGMEIER AGRO-IMPEX S.R.L., CIF:6689410	

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

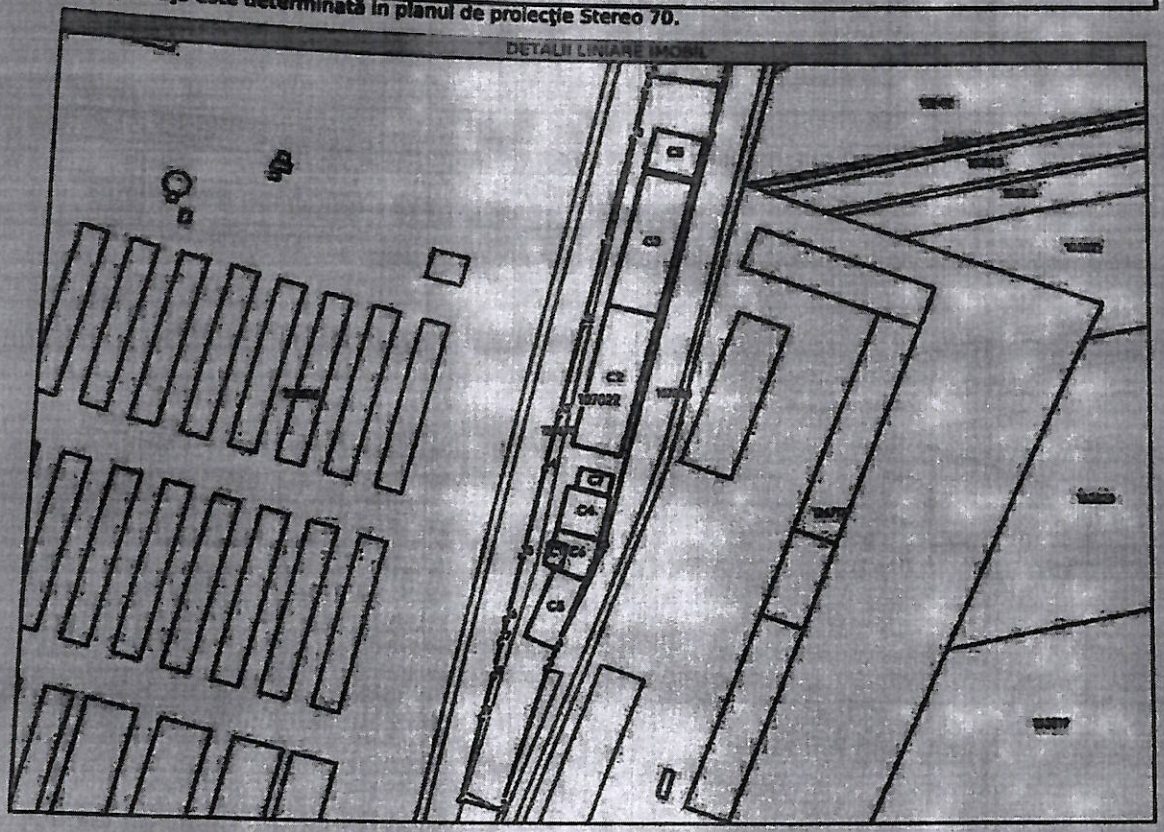
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107022	8.871	CO : Teren cu imprejmuire partiala

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	8.871	CC1209	-	-	CO ; Teren cu imprejmuire partiala

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107022-C1	constructii industriale si edilitare	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Birouri
A1.2	107022-C2	constructii industriale si edilitare	1.258	Cu acte	S. construita la sol:1258 mp; S. construita desfasurata:1258 mp; Una magazie CRR-3000 tone
A1.3	107022-C3	constructii industriale si edilitare	1.284	Cu acte	S. construita la sol:1284 mp; S. construita desfasurata:1284 mp; Una magazie CRR-3000 tone
A1.4	107022-C4	constructii industriale si edilitare	332	Cu acte	S. construita la sol:332 mp; S. construita desfasurata:332 mp; Patul sopron -1000 tone
A1.5	107022-C5	constructii industriale si edilitare	415	Cu acte	S. construita la sol:415 mp; S. construita desfasurata:412 mp; Patul sopron 2

* TIMIȘOARA

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	107022-C6	constructii industriale si edilitare	244	Cu acte	S. construita la sol:244 mp; S. construita desfasurata:244 mp; Patul sopron 2000-1000 tone
A1.7	107022-C7	constructii industriale si edilitare	113	Cu acte	S. construita la sol:113 mp; S. construita desfasurata:113 mp; Uscator cereale IUCB
A1.8	107022-C8	constructii industriale si edilitare	391	Cu acte	S. construita la sol:391 mp; S. construita desfasurata:387 mp; Constructie metalica

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	169.526,155 493.839,715	2	169.542,348 493.835,831	16.652
2	169.542,348 493.835,831	3	169.559,532 493.893,38	60.06
3	169.559,532 493.893,38	4	169.562,711 493.901,7	8.907
4	169.562,711 493.901,7	5	169.580,095 493.942,171	44.047
5	169.580,095 493.942,171	6	169.619,124 494.119,056	181.14
6	169.619,124 494.119,056	7	169.622,984 494.143,158	24.409
7	169.622,984 494.143,158	8	169.593,543 494.147,374	29.741
8	169.593,543 494.147,374	9	169.591,619 494.140,498	7.14
9	169.591,619 494.140,498	10	169.586,902 494.118,952	22.056
10	169.586,902 494.118,952	11	169.576,757 494.072,606	47.443
11	169.576,757 494.072,606	12	169.568,983 494.036,733	36.706
12	169.568,983 494.036,733	13	169.560,454 493.998,261	39.406
13	169.560,454 493.998,261	14	169.555,413 493.975,181	23.624
14	169.555,413 493.975,181	15	169.547,602 493.939,19	36.829
15	169.547,602 493.939,19	16	169.542,074 493.913,388	26.388
16	169.542,074 493.913,388	17	169.540,088 493.903,971	9.624
17	169.540,088 493.903,971	18	169.537,176 493.889,916	14.353
18	169.537,176 493.889,916	19	169.533,337 493.873,143	17.207
19	169.533,337 493.873,143	1	169.526,155 493.839,715	34.191

*** 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.

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

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

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 și ora generării,
10/02/2025, 11:21

* TIMIȘOARA *

LUPSA IOANA LIVIU