



Nr. 5409 din 23.08.2023

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind constatarea încetării unui contract de concesiune și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie

Primarul comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 5408 din 23.08.2023, prin care primarul comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș, propune constatarea încetării unui contract de concesiune și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie,
  - Hotararea Guvernului nr.964/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mures, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mures, Anexa 61-Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș
  - Ordinul Prefectului județul Mureș nr.278 din 29.05.2003 privind trecerea în proprietate privată a comunei Miheșu de Câmpie a izlazurilor comunale
  - Hotărârea Consiliului Local Miheșu de Câmpie nr.13 din 10.04.2009 privind nominalizarea amplasamentelor de teren din izlazul comunal care face parte din domeniul public și domeniul privat al comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș
  - Rapoartele de evaluare din data de 18.08.2023, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR I.I.Scridon D.Ioan, pentru teren arabil extravilan în suprafața de 20,25 ha identificat prin nr. topografic A 2247 și pentru teren arabil extravilan în suprafața de 28 ha, identificat prin nr. topografic A 2266/1/1/1
  - prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Având în vedere prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, art. 139, alin. (3), lit. „g”, art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 297, alin. (1), lit. „c” și ale art. 332-348 din OUG nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare,

Propune :

- Art. 1.** Se constată și se ia act de încetarea Contractului de concesiune nr. 1696/10.04.2009 și a actelor adiționale subsecvente, încheiat între U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie și dl. Nimaș Mihai, prin decesul acestuia, conform Certificat de deces Seria D.12 Nr.524996
- Art. 2.** - Se aprobă închirierea, prin licitație publică deschisă, a terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, extravilan, proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, identificat prin nr. topografic A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha).
- Art. 3.** - Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, conform anexei nr. 1, la prezenta hotărâre.
- Art. 4.** - Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.
- Art. 5.** - Închirierea terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, extravilan, proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE se va face pe o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere și a procesului-verbal de predare primire a bunului.
- Art. 5.** - (1) Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice deschise este de 49.503,78 lei/an. Chiria anuală este calculată pornind de la valoarea totală de inventar a terenurilor în suprafață de 48,25 ha, respectiv 3% din 1.650.126 lei, conform Raportului de evaluare din data de 18.08.2023, încheiat de II. SCRIDON IOAN, evaluator autorizat ANEVAR, care se aprobă și devine parte integrantă din prezenta hotărâre.



**Art. 7.** - (1) Se aprobă Fișa de date și Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, prevăzute în anexa nr. 3

(2) Data organizării licitației și termenul limită de depunere a ofertelor se va stabili în conformitate cu prevederile legale, cuprinse în interiorul art. 332-348 ale Codului administrativ al României.

**Art. 8.** - Pentru desfășurarea procedurilor legale și evaluarea ofertelor în vederea închirierii se constituie o comisie formată din 5 membri, astfel:

1. Costinaș Cristian-Gabriel - Primăria Miheșu de Câmpie – Președinte,
2. Pop Emilia - Primăria Miheșu de Câmpie – Membru
3. Reprezentant structură teritorială ANAF – Membru
4. \_\_\_\_\_ - consilier local, – Membru,
5. \_\_\_\_\_ - consilier local, – Membru

Membri supleanți:

1. Hulpe Anamaria - Primăria Miheșu de Câmpie – Membru,
2. \_\_\_\_\_ - consilier local, – Membru

Comisia se va mai putea completa și cu alți reprezentanți, în conformitate cu prevederile legale.

Comisia de soluționare a eventualelor contestații este formată din :

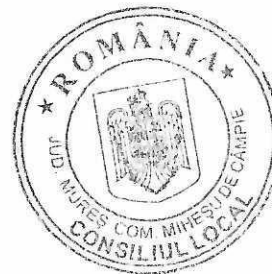
1. Boca Ilarie - Primăria Miheșu de Câmpie– Președinte
2. Trif Maria -Primăria Miheșu de Câmpie – Membru
3. \_\_\_\_\_-consilier local – Membru

**Art. 9.** - Se aprobă modelul Contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

**Art. 10.** - Se mandatează primarul Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE ca în numele și interesul autorității publice locale să semneze contractul de închiriere.

**Art. 11.** Prin grija Secretarului UAT Miheșu de Câmpie, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al comunei Miheșu de Câmpie, se va comunica spre Instituția Prefectului Județului Mureș și compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Miheșu de Câmpie, spre afișare și pe pagina de internet [www.mihesudecimpie.ro](http://www.mihesudecimpie.ro)

Initiator Proiect,  
Primar Casoni Emil



Avizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Vamoș Ileana-Adriana



JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la Proiectul de hotărâre nr.5409 din 23.08.2023

### STUDIUL DE OPORTUNITATE

aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie

#### 1. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, extravilan, proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, identificat prin nr. topografic A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha).

Terenul ce urmează a fi închiriat este liber de sarcini, fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior

Terenul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități agricole.

#### 2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

##### 2.1 Motivele de ordin economic

Închirierea terenului cu destinație agricolă constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor exploata în bune condiții conform destinației acestuia, respectiv teren agricol-arabil.

##### 2.2-Financiar

Suprafață totală : 48,25 ha.

Defalcat : A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha)

Val. Imp. Teren conform Raport de evaluare:

692.542 lei (20,25 ha)+957.584 lei (28 ha)

Total valoare : 1.650.126 lei

Având în vedere realizarea activităților economice de producție agricolă care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în quantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de **3% din valoarea evaluată/an, respectiv 49.503,78 lei/an**

##### Social

Pentru stimularea sectorului privat, închirierea pare a fi cea mai bună formă care are tendința să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul agricol.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat atât locuitorii din Comuna MIHEȘU DE CÂMPIE prin asigurarea de dezvoltare economică cât și bugetul local prin sumele încasate ca chirie și taxe și nu în ultimul rând chiriașul.



## 2.3 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin închirierea acestui teren se contribuie la o mai bună salubritate a acestuia, a zonei de deservire, a circuitelor de întrebuințare a terenurilor agricole.

### 3. Nivelul minim al chiriei

Suprafață totală : 48,25 ha.  
Defalcăt : A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha)  
Val. Imp. Teren conform Raport de evaluare:  
692.542 lei (20,25 ha)+957.584 lei (28 ha)  
Total valoare : 1.650.126 lei

Având în vedere realizarea activităților economice de producție agricolă care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în quantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de 3% din valoarea evaluată/an, respectiv 49.503,78 lei/an

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei. Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

### 4. - Modalitatea de acordare a închirierii

În vederea atribuirii spațiului vacant, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2ofertanți.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de a doua licitații publice, chiriașul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Atribuirea contractelor de închiriere pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spațiilor în care au funcționat cabinete medicale.

### 5. - Durata estimată a închirierii

Durata închirierii este de 10 ani, fără posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială.

### 6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 60 zile de la depunerea și aprobarea documentației de închiriere

Primar;

Emil Casoni

Consilier (taxe impozite);

Zăhan Vetuța



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Miheșu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la Proiectul de hotărâre nr.5409 din 23.08.2023

## CAIET DE SARCINI

aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie

### 1. Obiectul închirierii

1.1. Terenul în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, extravilan, proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, identificat prin nr. topografic A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha).

1.2. Terenul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități agricole.

### 2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Terenul în suprafață totală de 48,25 ha se închiriază pe o perioadă de 10 ani , începând cu data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare primire construcție.

### 3. CHIRIA ȘI GARANȚII FINANCIARE

3.1. Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 49.503,78 lei/an pentru întreaga suprafață.

3.2. Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

3.3. Chiria se face venit la bugetul local al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

3.4. În termen de 5 de zile de la data încheierii contractului de închiriere chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând o chirie anuală, datorată chiriașului.

### 4. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

4.1. Criteriul de atribuire a ofertei câștigătoare este cel mai mare nivel al chiriei. Dacă mai multe oferte au același preț autoritatea contractanta va solicita reofertarea prețului în plic închis. Ofertanții care nu îndeplinesc criteriile de calificare sau care prezintă oferta sub prețul de pornire vor fi descalificați.

4.2. Valabilitatea ofertei minim 60 de zile.

### 5. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

5.1. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2. Forma și conținutul - cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre și în formularele licitației.

5.3. Contractul de închiriere se încheie în termen de 5 de zile de la data la care chiriașul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

5.4. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, precum și plata de daune interese, chiriașul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

### 6. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

6.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul cu destinația agricolă care face obiectul contractului de închiriere.

6.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

### 7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a terenului ce face obiectul închirierii.



7.2. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.3. Chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

7.4. Chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul chiriașului.

7.5. La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

7.6. În cazul în care chiriașul sesizează sau considera posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt chiriașului, în vederea luării măsurilor ce se cuvin pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

## 8. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

8.1. Chiriașul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul publică prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

8.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului.

## 9. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

9.1. Chiriașul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

9.2. Chiriașul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract.

9.3. Chiriașul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## 10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

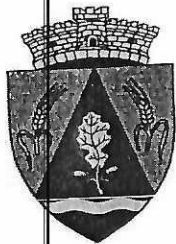
10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriașului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând chiriașul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activitate farmaceutică.

## 11. CONDIȚII DE PARTICIPARE

11.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- A plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- A depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele stabilite de Comuna Miheșu de Câmpie;
- Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

11.2 Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana sau societatea care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile Comunei Miheșu de Câmpie in ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o perioada de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei/societatii respective drept castigatoare la licitatie.

11.2. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 2.500 lei.
- caietul de sarcini în valoare de 100 lei.

11.3. Garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita, separat, la casieria Primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE sau prin transfer bancar în contul de **TREZORERIE** \_\_\_\_\_, ori scrisoare asiguratorie, în condițiile legii.

11.4. În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

11.5. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate unul exterior și unul interior la Primaria comunei Miheșu de Câmpie, secretariat, până la data de \_\_\_\_\_ orele \_\_\_\_\_

11.6. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

11.7. Plicul exterior va trebui să conțină:

Pentru persoane fizice :

- Scrisoare de înaintare,
- Actul de identitate;
- Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

Pentru persoane juridice :

- Scrisoare de înaintare
- Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip);
- o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care să rezulte domeniul de activitate „activități agricole” (original , copie legalizata sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat ANAF și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
- Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

11.8. Plicul interior închis va trebui să conțină:

- oferta financiară cu prețul oferat;

11.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Primar;

Emil Casoni

Consilier (taxe și impozite);

Zăhan Vetuța



JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la Proiectul de hotărâre nr.5409 din 23.08.2023

(FIȘA DE DATE)  
INSTRUCȚIUNI  
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA  
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Art. 1. - Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea terenului în suprafață totală de 48,25 ha cu destinația de teren agricol-arabil, extravilan, proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, identificat prin nr. topografic A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha), organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 Codul administrativ al României, vor depune până la data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la SECRETARIATUL din cadrul Primăriei comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș, oferta pentru închirierea spațiului nominalizat în anunțul public.

Art. 2. - Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă, cu ofertă în plic.

Art. 3. - La licitația pentru închirierea terenului de 48,25 ha se pot înscrie persoane fizice și juridice care îndeplinesc condițiile și prezintă documentele cerute prin Caietul de sarcini. Nu are dreptul să participe la licitație persoana sau societatea care a fost desemnată castigatoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Miheșu de Câmpie în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei/societății respective drept castigatoare la licitație.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 4. - Ofertele se redactează în limba română.

Art. 5. - Ofertele se depun la sediul chiriașului, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul de evidență - candidaturi și oferte - la SECRETARIAT precizându-se data și ora.

Art. 6. - Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Art. 7. - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii, precum și eventuale solicitări de clarificări, cu minim 5 zile lucrătoare înainte de termenul de depunere oferte.

Art. 8. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 9. - Oferta depusă la o altă adresă a chiriașului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 10. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, chiriașul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Art. 11. - Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

Art. 12. -

Plicul exterior va trebui să conțină:

Pentru persoane fizice :

- Scrisoare de inaintare,
- Actul de identitate;
- Certificat fiscal privind impozitele si taxele locale valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;





- Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

Pentru persoane juridice :

- a) - Scrisoare de înaintare
- b) - Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) - o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip);
- d) - o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- e) - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate „activități agricole” (original , copie legalizata sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)
- f) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat ANAF și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscala eliberate de organul fiscal competent;
- g) - Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

Art. 13. - Plicul interior va trebui să conțină:

- a) - oferta financiară;

Art. 14. - Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

## DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 15. - Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este necesara participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Art. 16. - Plicurile, închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

Art. 17. - După deschiderea plicurilor exterioare în ședință comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 18. - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 19. - După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art. 20. - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți sau împuterniciții acestora.

Art. 21. - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 22. - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Art. 23. - Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 24. - În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite chiriașului.

Art. 25. - Raportul transmis chiriașului se depune la dosarul închirierii.

Art. 26. - Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune chiriașului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Art. 27. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare chiriașul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.



Art. 28. - Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autoritatii contractantă în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

#### DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Art. 29. - Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul cel mai mare nivel al chiriei.

Art. 30. - Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art. 31. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 32. - Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile legii.

Art. 33. - Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în OUG 57/2019 Codul administrativ al României

#### PROCEDURA ÎNCHIRIERII PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ

Art. 34. - În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, autoritatea contractantă va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Art. 35. - Negocierea directă se poate desfășura în prezența unui singur ofertant care a prezentat o ofertă valabilă.

Art. 36. - Prețul de pornire al negocierii directe este prețul de pornire al licitației publice.

Art. 37. - Autoritatea contractantă procedează la publicarea anunțului negocierii directe, în condițiile legii.

Art. 38. - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art. 39. - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 40. - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Art. 41. - Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 42. - În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite chiriașului.

Art. 43. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, chiriașul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 44. - Raportul transmis chiriașului se depune la dosarul închirierii.

Art. 45. - La data prevăzută în anunțul negocierii pentru începerea procedurii, autoritatea contractantă programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe. Art. 46. - Pentru negocierea directă va fi păstrat caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică.

Art. 47. - Autoritatea contractantă va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în prezentele instrucțiuni.

Art. 48. - Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune autoritatii contractante solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Art. 49. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, autoritatea contractantă o transmite ofertanților vizați.

Art. 50. - Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei în termen de două zile lucrătoare de la primirea acesteia.



## GARANȚIA DE PARTICIPARE

Art. 51. - Garanția de participare la licitație este de 2.500 lei, și se va constitui prin, chitanță sau scrisoare de garanție bancară, asiguratorie, se va achita la casieria Primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE sau în contul de TREZORERIE

Art. 52. - Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Art. 53. - Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Art. 54. - Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Art. 55. - Chiriașul este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

## PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 56. - În termen de 5 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, autoritatea contractantă va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Art. 57. - În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă, la sediul chiriașului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului public, precum și la Tribunalul Mureș, cu datele de identificare din anunțul public.

Art. 58. - În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației autoritatea contractantă este obligată să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

Art. 59. - În cazul în care contestația este fondată, chiriașul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

Art. 60. - În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

## INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 61. - Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Art. 62. - Contractul de închiriere trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Art. 63. - Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Art. 64. - Contractul de închiriere se încheie în termen de 10 de zile de la data la care chiriașul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Art. 65. - Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

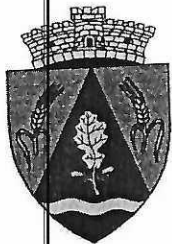
Art. 66. - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, cu plata de daune interese, chiriașul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

Primar;

Emil Casoni

Consilier (taxe și impozite);

Zăhan Vetuța



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Formular nr. 3

OFERTANT

.....  
(denumirea, sediul, telefon, fax)

### FORMULAR DE OFERTA

Privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă  
situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie  
Data .....

Către,

.....  
(denumirea / sediul chiriașului)

1. În urma examinării documentelor licitației, a căror primire este astfel confirmată, noi, subsemnații .....  
reprezentanți ai ofertantului ..... ofertantului)  
(adresa .....

oferta noastră pentru închirierea unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în  
Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie  
Valoarea chiriei oferată ..... lei/lună

2. Valabilitatea ofertei: .....zile.

3. În conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți, înscrise în documentele licitației, anexam  
garanția noastră de participare la licitație, în suma de ..... lei, conform documentației de  
atribuire.

4. Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

5. Până la definitivarea contractului de închiriere, aceasta ofertă împreună cu comunicarea  
transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un  
contract de închiriere angajament.

6. Am înțeles să consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să  
constituim o garanție în conformitate cu prevederile din Caietul de sarcini.

Data.....

Semnătura .....

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele  
..... (denumire ofertant).



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

### Model de Scrisoare de înaintare

OPERATORUL ECONOMIC

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_

(denumire / sediu )

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către \_\_\_\_\_

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului/invitației de participare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_,  
pentru atribuirea contractului \_\_\_\_\_ (denumirea  
contractului )

noi \_\_\_\_\_ (denumirea/numele operatorului economic) vă  
transmitem alăturat următoarele:

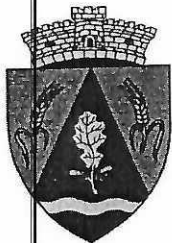
1. Documentul \_\_\_\_\_ (tipul, seria/numărul, emitentul) privind taxa de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. Pachetul/plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de 1 copii:
  - a) oferta;
  - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării \_\_\_\_\_  
Operator economic,

Cu stimă,

.....  
(semnătura autorizată )



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Formular nr. 2

## OFERTANT

.....  
(denumirea, sediul, telefon, fax)

### INFORMATII GENERALE

1.-Denumirea si sediul central :

..... (copie)

2.-Codul fiscal :..... (copie)

3.-Numarul si data inregistratii la Registrul Comertului  
.....(copie de pe certificatul de inmatriculare)

4.-Telefon / fax :.....

comercial

5.-Sediul

.....

6.-Capitalul social :.....

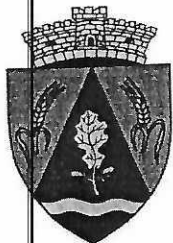
7.-Valoarea patrimoniului :.....

8.-Obiectul de activitate :..... (copie de pe statutul  
societății)

Data completării : .....

ADMINISTRATOR

.....(semnătura autorizata, stampila)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Mihesu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Formular nr. 4

**CERTIFICAT**  
de participare la licitație cu ofertă independentă

I. Subsemnatul/Subsemnații, ....., reprezentant/reprezentanți  
legali al/ai .....,  
întreprindere/asociere care va participa la procedura de achiziție publică organizată de  
....., în calitate de autoritate contractantă, cu nr. .... din data de .....,

certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele .....,  
....., următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentului certificat;

2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de achiziție publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;

3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;

4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;

5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;

6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;

7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;

8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant,      Data: .....

.....  
Reprezentant/Reprezentanți legali



JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 4 la Proiectul de hotărâre nr. 5409 din 23.08.2023

## CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

### 1. Părțile contractante

1.1 COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE, cu sediul în loc. MIHEȘU DE CÂMPIE, comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul Mureș, str. Mihai Eminescu nr. 4, având contul IBAN nr. RO deschis la Trezoreria Ludus, cod fiscal 7031608, telefon \_\_\_\_\_ mihesu@cjmures., reprezentat legal de primar Emil Casoni calitate de proprietar, pe de o parte,

Și

1.2. Persoană fizică, \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, având seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, mail \_\_\_\_\_, cont bancar deschis la \_\_\_\_\_, IBAN \_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș,

1.2. Persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) \_\_\_\_\_, cu sediul social în \_\_\_\_\_, înregistrat la Registrul unic al comerțului sub nr. din \_\_\_\_\_, cod fiscal din \_\_\_\_\_, telefon, \_\_\_\_\_, mail \_\_\_\_\_, cont deschis la \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

în temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie
- ### 2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unei suprafețe totale de 48,25 ha teren cu destinație agricolă situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie

2.1.2 Suprafața totală ce urmează a fi închiriată este de 48,25 mp, identificată astfel: nr. topografic A 2247 (20,25 ha) și A 2266/1/1/1 (28 ha).

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care va constitui anexa nr. 2 la contractul de închiriere.

2.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

### 3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data de \_\_\_\_\_

3.2. Contractul de închiriere poate nu poate fi prelungit.

### 4. Chiria

4.1. Chiria este de \_\_\_\_\_ lei / an ,

4.2 Plata chiriei se face prin conturile:

- contul Primăriei Miheșu de Câmpie nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria orașului Luduș, județul Mureș.
- direct în numerar la casieria instituției.

4.3.1 Plata chiriei se efectuează anual, până la data de 31 martie a fiecărui an.





4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul chiriașului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

## 5. Drepturile părților

### 5.1. Drepturile chiriașului

5.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

### 5.2. Drepturile chiriașului

5.2.1. Chiriașul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului.

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile chiriașului

6.1.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul închirierii.

6.1.2. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

6.1.3. Chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul chiriașului.

6.1.5. În termen de 5 zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând o chirie anuală datorată.

6.1.6. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar.

6.1.7. În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata chiriei chiriașul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, canal, lumina, gaz), după caz, precum și a taxelor și impozitelor datorate, conform Codului fiscal.

### 6.2. Obligațiile proprietarului

6.2.1. Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

6.2.2. Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## 7. Modificarea contractului

7.1. Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.



7.2.2. În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre proprietar și chiriaș cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru chiriaș care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## 8. Încetarea contractului de închiriere

8.1. Presentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriașului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- g) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând chiriașul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate farmaceutică.

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## 10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 2 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.



11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele ....., care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în ..... exemplare, din care ..... astăzi ....., data semnării lui.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

18 august 2023

COMUNA MIHESU DE CAMPIE CIF 7031608

RE: Raport evaluare privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare – teren extravilan – S = 202.500 mp, situata in Mihesu de Campie, jud. Mures, nr top A 2247 (teren neintabulat)

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

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

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

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

**140.347 Euro**  
**(echivalent a 692.542 Lei)\***

\*valoarea de piata nu include TVA

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

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

Cu stima,  
Col (r) jr Ioan Scridon  
Evaluator autorizat ANEVAR



## Cuprins

<b>SINTEZA</b>	<b>3</b>
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI</b>	<b>4</b>
Identificarea si competenta evaluatorului	4
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	4
Scopul evaluarii	4
Identificarea activului supus evaluarii	4
Tipul valorii	4
Data evaluarii	4
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	5
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	5
Ipoteze si ipoteze speciale	6
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	6
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	6
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>7</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	7
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	7
Informatii despre teren	8
Aspecte privind utilizarea	9
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>10</b>
Piata imobiliara Romania Generalitati	10
Piata specifica	10
Oferta de terenuri agricole in Romania	12
Analiza cererii:	13
Echilibrul pietei:	14
Analiza echilibrului pietei specifice	14
<b>EVALUAREA</b>	<b>15</b>
Metodologia de evaluare	15
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>17</b>
Analiza rezultatelor	17
Concluzia asupra valorii	17
<b>ANEXE</b>	<b>18</b>
ANEXA 1 - Ipoteze si ipoteze speciale	18
ANEXA 2 - Calcule efectuate - Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe	20
ANEXA 3 - Informatii de piata utilizate - Comparabile utilizate	23
ANEXA 4 - Harta Localizare	29
ANEXA 5 - Fotografii	30
ANEXA 6 - Documente	32

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

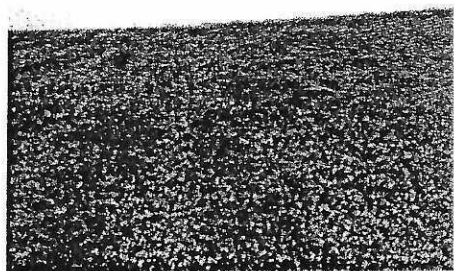
TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

## SINTEZA

Client: COMUNA MIHESU DE CAMPIE  
Proprietar: COMUNA MIHESU DE CAMPIE  
Adresa: Mihesu de Campie nr top A 2247, jud Mures.  
Utilizator: COMUNA MIHESU DE CAMPIE  
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren extravilan arabil  
Numar de inregistrare: 55/18.08.2023

Valoarea de Piata: 140.347 Euro

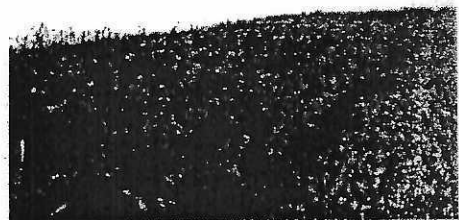
\*valoarea de piata nu include TVA 692.542 Lei



Cursul de schimb 1 euro = 4,9345 lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata –  
Valori rezultate Metoda comparatiei directe  
140.347 Euro

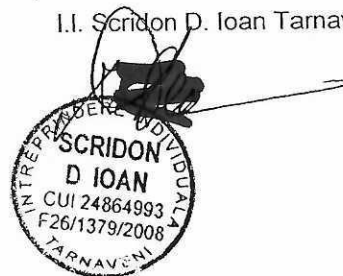
Suprafata teren 20,25 ha (202.500 mp)  
conform actelor puse la  
dispozitia evaluatorului



Evaluator autorizat,  
Ioan Scridon

Administrator,

I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni



Data inspectiei: 17.08.2023

Data evaluarii: 17.08.2023

Data redactarii raportului: 18.08.2023

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### Identificarea si competenta evaluatorului

I.I. SCRIDON D: IOAN TARNAVENI

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 24864993

Registrul Comertului sub nr. J26/1379/2008

Sediul: Tarnaveni, str Viitorului, nr 1/A, ap 11, jud. Mures

Tel: 0745075343

E-mail: [ioan.scridon@yahoo.com](mailto:ioan.scridon@yahoo.com)

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:

Denumire: COMUNA MIHESU DE CAMPIE

Cod de Inregistrare Fiscal: 7031608

Sediul: Mihesu de Campie, str Mihail Eminescu, nr 4, jud Mures

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare ii este adresat **Comunei Mihesu de Campie** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

### Scopul evaluării

Scopul evaluarii este inchirierea terenului

### Identificarea activului supus evaluării

Proprietate imobiliara- Teren extravilan, arabil

### Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: "Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

*Definitia valorii de piata trebuie aplicata in conformitate cu urmatorul cadru conceptual:*

**"suma estimata"** se refera la un pret exprimat in unitati monetare, platibile pentru un activ, intr-o tranzactie nepartinitoare de piata. Valoarea de piata este pretul cel mai probabil care se poate obtine in mod rezonabil pe piata, la data evaluarii, in conformitate cu definitia valorii de piata. Acesta este cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil de catre cumparator. Aceasta estimare exclude in mod explicit, un pret estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situatii speciale, cum ar fi o finantare atipica, operatiuni de vanzare si de lease-back, contraprestatii sau concesiile speciale cordate de orice persoana asociata cu vanzarea, precum si orice element al valorii speciale.

**"un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a)"** se refera la faptul ca valoarea unui activ este mai degraba o suma de bani estimata decat o suma de bani predeterminata sau un pret efectiv curent de vanzare. Este pretul dintr-o tranzactie care intruneste toate elementele continute in definitia valorii de piata la data evaluarii. **"la data evaluarii"** cere ca valoarea sa fie specifica unui moment, adica la o anumita data. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, si valoare estimata poate sa fie incorecta sau necorespunzatoare pentru o alta data. Marimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si cele aferente oricarei alte date.

**"intre un cumparator hotarat"** se refera la un cumparator care este motivat, dar nu si obligat sa cumpere. Acest cumparator nu este nici nerabdator, nici decis sa cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumparator este unul care achizitioneaza in conformitate mai degraba cu realitatile pietei curente si cu asteptarile pietei curente decat cu cele ale unei pietei imaginare sau ipotetice, a carei existenta nu poate fi demonstrata sau anticipata. Cumparatorul ipotetic nu ar plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent este inclus intre cei care formeaza "piata".

**"si un vanzator hotarat"** nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator forțat sa vanda la orice pret, nici unul pregatit pentru a vinde la un pret care este considerat nerezonabil pe piata curenta. Vanzatorul hotarat este motivat sa vanda activul, in conditiile pietei la cel mai bun pret accesibil pe piata libera, dupa un marketing adecvat.

**"intr-o tranzacție nepartinitoare"** se refera la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirias, care ar face ca nivelul pretului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață presupune ca are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

**"după un marketing adecvat"** înseamnă ca activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metoda prin care se obține cel mai bun pret pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela ca trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

**"în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent"** presupune ca atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se afla piața la data evaluării. Se mai presupune ca fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta pretul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudenta se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventuale informații ulterioare aceștea date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu preturi în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

**"și fără constrângere"** stabilește faptul ca fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

#### Data evaluării

Data evaluării este 17.08.2023, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 18.08.2023

#### Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pașii parcursi în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 17.08.2023 de către evaluator autorizat Ioan Scridon, ca reprezentant al I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni în prezența reprezentantului clientului/propietarului.
- Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client, și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului
- La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor în original).
- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

• Culegerea și analiza datelor de de piață

#### Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală – a se vedea la ANEXE)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
  - SEV 100 Cadru general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 Documentare și conformare
  - SEV 103 Raportare



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

#### Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

#### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fara acordul scris s prealabil al I.I. Scridon D. Ioan cu specificarea formei si contextului in care a urma sa fie reprodus su publicat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

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

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

#### Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

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

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

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

Ioan Scridon  
Evaluator autorizat ANEVAR



## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea  
proprietatii  
imobiliare subiect

Teren extravilan arabil situat in Mihesu de Campie nr top A 2247, jud  
Mures.

Conform actelor prezentate, imobilul este Teren extravilan arabil cu  
suprafata totala de 20,25 ha, (202.500 mp).

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca  
identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.

Descrierea  
juridica

Proprietar: COMUNA MIHESU DE CAMPIE conform documente  
puse la dispozitia evaluatorului - a se vedea la ANEXA 6 - Documente

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al COMUNA  
MIHESU DE CAMPIE asupra proprietatii descrisa mai sus, conform  
documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de  
evaluare (vezi Anexa 6)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate, intabularea si sarcini  
inscrise:

La data evaluarii terenul nu era intabulat.

Ne-a fost prezentate urmatoarele documente:

-HGR nr 964 din 05.09.2002 - Hotararea privind atestarea domeniului  
public al judetului Mures, precum si al municipiilor, oraselor si  
comunelor din judetul Mures, publicata in Monitorul Oficial nr 686 bis  
din 17.09.2002;

- Anexa nr 61 - Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al  
comunei Mihesu de Campie, publicata in Monitorul Oficial nr 686 bis  
din 17.09.2002;

- Ordinul Prefecturii judetului Mures nr 278 din 29.05.2003 privind  
trecerea in proprietatea privata a comunei Mihesu de Campie a  
izlazurilor comunale;

- Hotararea Consiliului Local al Comunei Mihesu de Campie nr 13 din  
10.04.2009 privind nominalizarea amplasamentelor de teren din  
izlazul comunal care face parte din domeniul public si domeniul privat  
al Comunei Mihesu de Campie, judetul Mures;

- Tabel cuprinzand reconstituirea izlazurilor comunale, conform  
prevederilor legii, care vor fi date in administrarea consiliilor locale,  
emis de Primaria comunei Mihesu de Campie cu nr 892 din  
07.03.2003

- harta parcelara.

### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Date despre zona

Terenul analizat este situat in extravilanul satului Mihesu de Campie. Acesta  
zona este considerata ca fiind de dezvoltare agricola.

Comuna Mihesu de  
Campie

**Mihesu de Câmpie** este o comună situata in judetul Mures; comuna situată pe  
Pârâul de Câmpie, afluent al Mureşului, pe drumul judeţean DN 15 Luduş -  
Sârmaşu.

Din comuna Mihesu de Câmpie fac parte satele Mihes, Răzoare,  
Bujor, Cirhagau, Stefanca, Groapa Radaii, Mogoia, Şăuliţa

Comuna Mihesu de Campie este asezata in partea centrala a Podisului  
Transilvaniei, avand o mare suprafata intinsa, sub forma de campie, de unde  
si numele "de Campie". Se invecineaza cu urmatoarele comune:

la Nord orasul Sarmasu ; la Est comuna Saulia de Campie; la Sud comuna  
Zau de Campie; la Vest comuna Frata din judetul Cluj.

Teritoriul comunei este favorizat de o lungă rețea de comunicații. Pe direcția N-S calea ferată care leagă orașul Ludus de nodul de cale ferată Magherus-Sieu. Există înainte de 1998 și o cale ferată îngustă spre orașul Targu Mures. Tot pe direcția N-S localitatea este traversată de o șosea care leagă orașele Ludus și Sarmasu.

Satul Miheșu de Câmpie este atestat documentar în anul 1293.

Din informațiile verbale culese de la bătrânii satului localitatea Miheșu de Câmpie datează de la începutul sec. XIII.

Dominand satul latifundiarii au construit un local al primăriei, școala cu etaj cu limba de predare maghiară, precum și o biserică reformată în centrul satului.

Pentru românii iobagi, prin colecta și donații, s-au construit o școală confesională cu zidul de pământ și acoperită cu stuf. La această școală care aparține celor două biserici românești-ortodoxă și unită-învătau carte fiii de iobagi, având ca dascăl cantorul bisericii, care avea o retribuție de la credincioși. Tot în astfel de împrejurări românii iobagi au construit o bisericuță

mica, din barne, la periferia satului în partea de nord.

Conform recensământului efectuat în anul 2021, populația comunei Miheșu de Câmpie se ridică la 2.140 de locuitori, în scădere față de anul 2011, când se înregistraseră 2.447 de locuitori.

- ✦ Strada / Accesul la proprietate      Accesul la proprietate se face din drum de exploatare (drum de pământ).
- ✦ Puncte de interes      Proprietatea beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:
  - Terenuri agricole arabile și pasuni.

### Informații despre teren

- ✦ Suprafața terenului      Conform documentelor puse la dispoziție, suprafața de teren extravilan supusă evaluării este de 202.500 mp (20,25 ha)
- ✦ Geografia      Relieful proprietăților este drept, iar forma acestuia este neregulată
- ✦ Deschidere / Acces      Terenul are deschidere la drumuri de exploatare agricolă de pământ.
- ✦ Utilități      Nu este cazul - nu are facilități de irigații.
- ✦ Limite      Terenul nu este împrejmuit.
- ✦ Urbanism / Restrictii      Nu este cazul
- ✦ Utilizarea proprietății      La momentul evaluării terenul era folosit ca teren arabil, cultivat cu porumb și paioase (recoltat)
- ✦ Clasa de fertilitate a terenului      Potrivit legii 16/1994 (legea arendării) se considera ca potențialul de producție al terenurilor agricole se clasifică în funcție de sol pe baza normelor de bonitare naturală pentru terenul arabil, în 5 clase de fertilitate:
  - Clasa I-a** (81-100 puncte) - terenurile cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie, permeabile, neafectate de fenomene de degradare și aflate pe suprafețe plane sau foarte slab înclinate;
  - Clasa a II-a** (61-80 puncte) - terenuri cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie sau mijlociu-fină, cu permeabilitate bună sau mijlocie-mică, slab afectate de fenomene de degradare și aflate pe suprafețe plane sau slab înclinate.
  - Clasa a III-a** (41-60 puncte) - terenuri cu soluri mijlociu fertile, profunde sau moderat profunde, cu textura mijlocie, mijlociu-grosieră sau fină, moderat afectate de fenomene de degradare, situate pe suprafețe plane sau mijlociu înclinate.
  - Clasa a IV-a** (21-40 puncte) - terenuri cu soluri slab fertile, cu textura variată, puternic afectate de fenomene de degradare.

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Clasa a V-a (1-20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprii pentru folosinta arabila, foarte puternic afectate de fenomene de degradare.

Fiecare clasa de calitate a terenului se imparte in 3 categorii, in functie de gruparea parcelor, forma si obstacole, distanta fata de centrul de localitate, de centrul de depozitare si valorificare a produselor, de calitatea drumurilor si de alti factori, dupa cum urmeaza:

**Categoria A** - terenuri cu soluri slab fertile, cu textura vanata.

- terenuri cu sol uniform, cu forme si dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, drumuri foarte bune, acces usor si distanta mica de centrul de localitate, de centrul de depozitare si valorificare sau gara.

**Categoria B**

- terenuri cu sol moderat, uniform, cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare, moderat grupate, acces mediu, cu drumuri intretinute.

**Categoria C**

- terenuri cu sol neuniform, cu forme si dimensiuni ce au conditii diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzatoare si la distante mari fata de centrul de localitate sau gara.

Clasele de fertilitate ale solului sunt stabilite de catre institutetele pedologice din judet, iar categoriile de teren sunt stabilite de evaluator.

In zona in care se afla terenul evaluat predomina clasa II de fertilitate a terenurilor si categoria B.

**Aspecte privind utilizarea**

Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data evaluarii terenul era utilizat ca teren arabil (culturi de porumb si paioase).

Analiza celei mai bune utilizari Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului agricol

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Piata imobiliara Romania Generalitati

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar, daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare

Conform sursei -- <http://www.zf.ro/>

Principalele zone agricole ale Romaniei sunt: Câmpia Română, Câmpia de Vest, Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei și Podișul Getic.

### Piata specifica

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare este segmentată pe două tipuri, în functie de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici (până la 100 ha);
- terenuri mari (peste 100 ha).

Piata terenurilor agricole este structurată, în general, în două segmente mari:

- piata primară: segmentul de piață compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), în general, doar cu titlu de proprietate;
- piata secundară: segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (50 - 2.000 ha), în general înregistrate în cartea funciară.

Proprietarii se împart în trei categorii:

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin, în general, suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate.

Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole, în special în calitate de vânzători, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt, în general, proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceștia achiziționează terenuri direct de la țărani sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini care

Cumpărătorii potențiali de terenuri agricole se împart, de regulă, în două categorii:

- companii locale/asociații agricole care exploatează de obicei terenurile. Ei au cumpărat deja suprafețe mijlocii și mari de terenuri și doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deținute, această categorie de cumpărători are în arendă alte suprafețe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul. Această categorie este interesată în cumpărarea sau arendarea de terenuri învechinate.
- investitorii (majoritatea străini) - această categorie cumpără mai ales suprafețele mari și foarte mari de teren, dar nu lucrează întotdeauna pământul cumpărat, scopul final fiind acela de a acumula și comasa suprafețe mari de teren care mai târziu să fie revândute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piața analizată:

- situația juridică a terenurilor arabile: în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (intabulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neintabulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piață la vânzare "proiecte de achiziție" de terenuri care constau în suprafețe de până la 1.000 ha de teren arabil (în unele cazuri și peste acest prag de suprafață) denumite "nuclee" - la CF, caracterizate prin comasare foarte bună și "terenuri viitoare" - la titlu, reprezentate de suprafețe de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, în unele cazuri) aflate în proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate în viitor (în decursul a doi-patru ani) cu scopul de a forma o zonă de acțiune de dimensiune mare (care prezintă un interes ridicat pentru companiile care lucrează terenul - arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de către ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociază mai ușor cu vânzătorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le întabulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru ca, mai apoi, să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari întabulate într-un timp mai scurt decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neintabulate);

- cheltuieli ulterioare achiziției: se aplică în cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implică costuri cu întabularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad în incidența cumpărătorului și se regăsesc în prețul final de tranzacționare în cazul "achizițiilor de proiecte";
- gradul de comasare a parcelelor: este redat printr-un procent estimat, care reprezintă un nivel de apropiere/proximitate între parcelele de teren care formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este, de fapt, o percepție de piață.

- topografia: este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formează proprietatea tranzacționată. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizează terenurile arabile: plan (prezența în zonele de câmpie - Câmpia Română, Câmpia de Vest și mai puțin în zonele de podiș), semicolar (prezența preponderent în zonele de podiș - Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența în zonele înalte ale podișurilor și mai frecvent în zona Podișului Getic).

- clasa de fertilitate a solului: împarte terenurile arabile în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mamă, adâncimea apelor freactice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

1. terenurile din **clasa I** de fertilitate - sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă niciun proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlăștinire, iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%;

2. terenurile din **clasa II** de fertilitate - sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlăștinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare;

3. terenurile din **clasa a III-a** de fertilitate - sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfăcător;

4. terenurile din **clasa a IV-a** de fertilitate - sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantații de vii, pomi și pajiști, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii;

5. terenurile din **clasa a V-a** de fertilitate - sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pășunile, fânețele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se află pe turbării, mlăștini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole, în ansamblul ei, se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie.

- existența utilităților: pentru terenurile din "piața secundară" diferențele țin seama și de existența sistemelor

arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practică agricultura în România bazându-se în principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor.

Având în vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața națională, identificăm trei segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- zona Câmpiei de Vest (județele Timiș, Arad și Bihor) unde se înregistrează o cerere ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității solului (o zonă în vestul jud. Timiș unde solul are calitatea I și în rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – câmpie de acumulare și câmpie tabulară și semicolinar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar);
- zona Câmpiei Române și a Podișului Dobrogei unde se înregistrează o cerere relativ ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan în Câmpia Română și semicolinar în zona Podișului Dobrogei), dar și rutele de acces către portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunăre și rețea dezvoltată de transport feroviar);
- zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei unde se înregistrează o cerere medie-scazută pentru terenuri arabile sub aspectul calității slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolinar) și infrastructura de transport bună (dar la o distanță mare de portul Constanța).

Piața terenurilor agricole din România a fost liberalizată la începutul anului 2014, adică cetățenii străini - persoane fizice din Uniunea Europeană - pot cumpăra terenuri agricole în România. În consecință, Guvernul a adoptat legea tranzacțiilor cu terenuri care dă întâietate la achiziție comunităților locale. Noua lege a tranzacțiilor cu terenuri impune publicarea datelor privind tranzacțiile pe site-urile direcțiilor agricole județene deoarece această piață a fost până acum aproape în totalitate lipsită de transparență.

Micii proprietari, care dețin o suprafață de teren mică (maxim câteva hectare sau mai multe loturi despărțite geografic), sunt dispuși să vândă aceste terenuri către alți proprietari mai mari. Fermierii cu câteva zeci, sute sau mii de hectare sunt cei care se angajează în achiziții pentru a-și securiza investițiile.

Preturile terenurilor agricole au urmat o tendință de creștere și în 2023, având în vedere trendul natural de convergență a preturilor către nivelurile înregistrate în țările din Uniunea Europeană, însă marja de creștere nu va depinde doar de așteptările proprietarilor, ci și de corelarea profitabilității producției agricole și investițiile în teren.

## Oferta de terenuri agricole în România

Ofertele includ terenuri cu suprafețe de 130-2.000 ha cu grad de comasare redus (40%-50%), în general arendate de către fermierii locali, precum și loturi cu suprafețe de 100-600 ha, cu grad de comasare mai ridicat (70%-80%), lucrate de proprietar sau arendate unui fermier. Oferta cuprinde și terenuri cu suprafețe foarte mari de peste 3.000 ha, însă unele loturi componente nu au situația cadastrală și juridică cea mai bună. Acest segment al pieței imobiliare înregistrează și oferta de tip proiecte de achiziție și comasare terenuri cu suprafețe mici, de la 0,5 ha la 3 - 5 ha.

În ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriașă pentru fermierii români, dar și pentru cei străini. În aceste condiții, terenurile agricole au început să fie căutate în ciuda faptului că acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare. Investitorii străini au, în România, în proprietate sau arendă, aproximativ un milion de hectare de teren arabil, adică circa 10% din totalul disponibil local. Interesul străinilor a explodat odată cu intrarea României în UE, în ultimii șapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achizițiilor.

### Oferte terenuri județul Mures:

În conformitate cu analiza de piață, s-au identificat 10 oferte de terenuri cu caracteristici tehnico-economice similare situate pe raza comunei Miheșu de Campie. Ofertele sunt anunțate pe site-ul Primăriei Miheșu de Campie și a Direcției Agricole Mures. Toate aceste terenuri sunt de categorie B terenuri agricole arabile, cu clasa de fertilitate 2 și 3. Suprafața terenurilor diferă de la 0,5 hectare până la 4,6 hectare. Preturile solicitate sunt între 6.800 - 7.000 euro/hectar, diferențele fiind date de localizare, de suprafața terenului, de gradul de comasare a terenurilor, și de facilitățile terenului (utilități, sistem de irigație, canale colectoare etc.)

În cadrul grilei de comparații s-au folosit ofertele 1, 2 și 3, deoarece aceste terenuri au caracteristicile tehnico-economice similare cu cele ale subiectului în opinia evaluatorului.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este teren extravilan cu destinație arabilă, situat în extravilanul satului Miheșu de Campie.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/II  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Piata terenurilor agricole in aceasta zona este structurata in 2 segmente:  
-Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici ( 1-10 ) ha , in general avand numai titlu de proprietate, definita ca o „piata primara”  
-Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate ( 10-1.000. ) ha, in general cu extras de carte funciara, definita ca o „piata secundara”

Clasa de calitate	Preturi pentru terenuri arabile in jud. Mures		
	min	max	media
	euro/ha	euro/ha	euro/ha
Clasa I-II	6.000	7.000	6.500
Clasa II-III	5.000	6.000	5.500
Clasa III-IV	4.000	5.000	4.500

Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine pietei primare.  
Piata terenurilor extravilane similare celui analizat este atat locala cat si regionala.  
Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifica pentru bunul subiect:  
Piata imobiliara specifica pentru proprietatea subiect este cea a terenurilor extravilane  
Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea de proprietati imobiliare similare cu proprietatea subiect.

Zona	Supr. (ha)	Categorie	Pret (euro)	Pret (euro/ha)	Sursa
Mihesu de Campie	3,03	Extravilan arabil	21000	6931	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/8mNdpgFkHD9fOF6bduEcFdwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/8mNdpgFkHD9fOF6bduEcFdwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf</a>
Mihesu de Campie	3,61	Extravilan arabil	25096	6952	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/P7g7yUi1naGapqB3JPN3GsbMhVQyiQDc3irZg9kF.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/P7g7yUi1naGapqB3JPN3GsbMhVQyiQDc3irZg9kF.pdf</a>
Mihesu de Campie	4,6	Extravilan arabil	31700	6891	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/QxKciL4fpu8xCRA3UJo1DMSJjy3eVraKSLiBQzXg.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/QxKciL4fpu8xCRA3UJo1DMSJjy3eVraKSLiBQzXg.pdf</a>
Mihesu de Campie	0,8	Extravilan arabil	5475	6844	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/3Qw9PMAMwnFfuWU9y3JF5mKFFzd4dh7DUNOSzEWK.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/3Qw9PMAMwnFfuWU9y3JF5mKFFzd4dh7DUNOSzEWK.pdf</a>
Mihesu de Campie	1	Extravilan arabil	6896	6896	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/67x4XRbEjxZIX9oLg5bLinNpJg2dxxbd0tQZIMo3.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/67x4XRbEjxZIX9oLg5bLinNpJg2dxxbd0tQZIMo3.pdf</a>
Mihesu de Campie	1,5	Extravilan arabil	10344	6896	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/hdHFNsFDTJcTrAoSn46LI6OIpydiziAOJJawSWxZ.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/hdHFNsFDTJcTrAoSn46LI6OIpydiziAOJJawSWxZ.pdf</a>
Mihesu de Campie	1	Extravilan arabil	6896	6896	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/RFgt5wM53D1DDmAVY7rl8tKvyrNPEmfjMt5x8w1s.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/RFgt5wM53D1DDmAVY7rl8tKvyrNPEmfjMt5x8w1s.pdf</a>
Mihesu de Campie	0,96	Extravilan arabil	6620	6896	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/6KME8JlgdlsyBQRuip3is4QYhejsQwCUAJELxWjw.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/6KME8JlgdlsyBQRuip3is4QYhejsQwCUAJELxWjw.pdf</a>
Mihesu de Campie	0,84	Extravilan arabil	5792	6895	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/5lig9ddLyiO5XVCLLgCtRvKzwZbU1FnVipQAaXrU.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/5lig9ddLyiO5XVCLLgCtRvKzwZbU1FnVipQAaXrU.pdf</a>
Mihesu de Campie	0,5	Extravilan arabil	3448	6896	<a href="https://mihesudecimpie.ro/download/eFVlgdvc0xaz8BKO2Ran1Pa9Ebp3Nuewl8dv8oO.pdf">https://mihesudecimpie.ro/download/eFVlgdvc0xaz8BKO2Ran1Pa9Ebp3Nuewl8dv8oO.pdf</a>

#### Analiza cererii:

Pentru proprietatile de tip teren agricol din zona analizata cererea se manifesta in special din partea a doua entitati majore si anume:

- Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculativ.
- De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se...



mare fiind reprezentata de investitorii straini. Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula acesti investitori achizitioneaza terenurile agricole direct de la tarani la preturi foarte mici, le inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

S-a observat o scadere a cererii solvabile atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibilii investitori cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibilii investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Astfel s-a ajuns ca tranzactiile importante din piata imobiliara sa fie rare, iar in cazul terenurilor agricole singurele, tranzactii importante sa fie facute de societatile din domeniul agricol care actioneaza de ceva timp pe piata din Romania, investitorii noi fiind foarte putini.

### Echilibrul pietei:

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de categoria de calitate, gradul de comasare, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzactiile sunt foarte putine si se refera la suprafete mici de teren achizitionate de producatorii agricoli existenti deja pe piata, terenurile achizitionate fiind situate cu precadere in zonele de interes ale acestora, zone in care acesti producatori agricoli lucreaza suprafete mari de teren iar prin aceste achizitii incearca sa isi mareasca gradul de comasare.

Un alt aspect ce trebuie mentionat in legatura cu piata imobiliara pe segmentul terenurilor agricole este acela ca majoritatea producatorilor agricoli cultiva suprafete mai mari de teren decat cele pe care le au in proprietate. Mai exact o parte din terenurile lucrate de marii producatori agricoli sunt luate in arenda de la proprietarii lor, aceste terenuri situandu-se de regula in zonele in care producatorii agricoli au suprafete mari de teren in proprietate si pe care le cultiva.

### Analiza echilibrului pietei specifice

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

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

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

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode recunoscute de evaluare.

Metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- 1. Comparația directă** - utilizată pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață se obține din dovezile de piață ale preturilor de tranzacționare ale unor terenuri comparabile din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau sunt oferite la o dată apropiată de data evaluării.
- 2. Extracția de pe piață** - constă în determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduală, după ce din prețul curent al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
- 3. Alocarea** - se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații diferite. Acest raport procentual se obține din analiza preturilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare.
- 4. Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare** alocat terenului ca marime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren. Această tehnică necesită determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietății imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anuala locat construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului cu o rată de capitalizare.
- 5. Capitalizarea directă a rentei** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente sau chirii.
- 6. Analiza fluxului de numerar actualizat** - reprezintă o analiză a parcelării și dezvoltării terenului neamenajat pe premiza că amenajările și clădirile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

ÎN CAZUL PROPRIETĂȚILOR SUBIECT AL EVALUĂRII, ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ S-A EFECTUAT PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Niciuna din celelalte abordări/metode enumerate anterior nu sunt metode specifice determinării valorii pentru proprietățile imobiliare similare (teren extravilan – agricol)

### Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda comparației directe. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

(terenuri agricole) sunt elemente care pot afecta valoarea: clasa de fertilitate, gradul de comasare a terenurilor, categoria agricola a terenului in care se incadreaza.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piața, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

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

Ca surse de informatii s-au folosit tranzacții/oferte de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente pe site ul Primariei comunei Miheșu de Campie și a Direcției Agricole Mures; institutie care da avizul efectuării tranzacției, după efectuarea publicității imobiliare a terenurilor agricole extravilane (vezi Comparabile utilizate).

In vederea estimării valorii de piata prin metoda comparatiei directe, am supus analizei esantion cu o suprafata de 1 ha și am estimat pretul unitar euro/ ha pentru proprietati situate in zone similare. Am considerat oportuna aceasta abordare, avand in vedere caracteristicile loturilor care au suprafete cuprinse între 1 și 5 ha și care se situeaza in aceeași zona. Valoarea unitara obtinuta prin aceasta metoda a fost aplicata lotului de teren evaluat

Grila de piata este prezentata in ANEXA 2.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comperabila A pentru toate terenurile subiect (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata unitara este de:

**6.931 EURO / ha**

Valoarea de piata a intregii suprafete de teren evaluat, rezultata prin metoda de mai sus, este de:

**140.347 Euro**  
echivalent a **692.542 Lei**

## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

**Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:**

Abordarea prin piata **140.347euro**

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate. Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de vanzare de terenuri comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

### Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**140.347 Euro**  
**echivalent a 692.542 Lei**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Scridon Ioan

Evaluator autorizat ANEVAR



## ANEXE

### ANEXA 1 - Ipoteze si ipoteze speciale

#### 1. Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a îmbunătățirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absentia substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio forma, fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri de vanzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este retinuta de I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni și se aplică chiar, dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

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

## 2 Ipoteze speciale

- Evaluarea terenului s-a efectuat la cererea clientului în baza documentelor prezentate de acesta (terenul nefiind intabulat nu am avut un extras de carte funciara), iar în teren identificarea poziției terenului s-a făcut de către reprezentantul Primăriei comunei Mihesu de Campie.

ANEXA 2 – Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (ha):	20,25		3,03	3,61	4,60	
Pret oferta/vanzare €/ha			6.931	6.952	6.891	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		0%	0%		Comparabilele au fost ajustate cu 0% pentru negocierea ofertei, acesta
	Abs		0	0		0% fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	0 convorbinile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin		Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor
Ajustari	%		0%	0%		0% comparabilelor sunt integrale
	Abs		0	0		
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite
Ajustari	%		0%	0%		0% pentru piata cash
	Abs		0	0		
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite
Ajustari	%		0%	0%		0% independent de vreo constrangere
	Abs		0	0		
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumulare	Fara	Fara	Fara	Fara		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%		
	Abs		0	0		
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferte
Ajustari	%		0%	0%		0% recente
	Abs		0	0		
Pret ajustat €			6.931	6.952	6.891	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%		0%	0%		Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
	Abs		0	0		Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Drum acces:	Pamant	Pamant	Pamant	Pamant		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.
Ajustari	%		0%	0%		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului.
	Abs		0	0		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Destinație/Utilizare:	Extravilan arabil	Extravilan arabil	Extravilan arabil	Extravilan arabil	Nu au fost necesare ajustări, destinația / potențialul lotului comparabilei A fiind similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piața, a istoricului de tranzacții cu privire la dif. de pret pentru terenuri cu categorii jundice, destinații și potențial diferit.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, destinația / potențialul lotului comparabilei B fiind similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, destinația / potențialul lotului comparabilei C fiind similară cu cea a subiectului.	
Utilitati	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având aceleasi rețele de utilitati.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piața, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu rețele de utilitati diferite.
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având aceleasi rețele de utilitati.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având aceleasi rețele de utilitati.	
Suprafata (ha):	20,25	3,03	3,61	4,60	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având suprafata similară cu cea a subiectului.	In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari.
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având suprafata similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având suprafata similară cu cea a subiectului.	
Categorie:	Categoria B	Categoria B	Categoria B	Categoria B	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având categorie similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piața, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având categorie similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având categorie similară cu cea a subiectului.	
Clasa de fertilitate:	Clasa 2	Clasa 2	Clasa 2	Clasa 2	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având clasa de fertilitate similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piața, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având clasa de fertilitate similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având clasa de fertilitate similară cu cea a subiectului.	
Alte elemente (autorizație, amenajări)	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A fiind similară dpdv al elementelor (canale irigații / puturi).	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piața, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu alte elemente ce
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B fiind similară dpdv al elementelor (canale irigații / puturi).	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C fiind similară dpdv al elementelor (canale irigații / puturi).	
Pret ajustat €		6.931	6.952	6.891		
Ajustare totală netă €		0	0	0		
Ajustare totală netă (%)		0%	0%	0%		
Ajustare totală brută €		0,00	0,00	0,00		
Ajustare totală brută (%)		0,00%	0,00%	0,00%		
Numar ajustari		0	0	0		
Valoare es imata (€)	140.347 €					
Valoare es imata (€/mp)	6.931 €/ha					
Valoare es imata (lei)	692.642 lei					



I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Descriere comparabile:

Data evaluare: 17 august 2023  
Curs BNR 1Euro = 4,9345

**Fisa Teren**  
**Caracteristici zona de amplasare bun supus evaluarii**

**Localizare** Extravilan - Mihesu de Campie  
**Rețele Rutiere** Drum pamant  
**Rețele edilitare** Fara  
**Amplasare geografica** Mihesu de Campie  
**Relieful** Deal  
**Inclinatie** Drept  
**Clima** Specifica zonei de deal

**Caracteristici geografice bun supus evaluarii (teren)**

Teren extravilan pasune  
**Adresa:** Mihesu de Campie  
**Localizare (Cartier/Zona):** Extravilan sat Mihesu de Campie  
**Drum acces:** Pamant  
**Suprafata (mp):** 202.500  
**Suprafata (ha):** 20,25  
**Destinatie/Utilizare:** Extravilan arabil  
**Grad de comasare:** -  
**Inclinatie:** usor inclinat  
**Intarusare:** nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="https://mihesudecim.pie.ro/download/8mNdpGfKHD9fOF6bduEcFdwwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf">https://mihesudecim.pie.ro/download/8mNdpGfKHD9fOF6bduEcFdwwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf</a>	<a href="https://mihesudecim.pie.ro/download/P7g7yUi1naGapqB3JPN3GsbMhVQyiQDc3irZg9kF.pdf">https://mihesudecim.pie.ro/download/P7g7yUi1naGapqB3JPN3GsbMhVQyiQDc3irZg9kF.pdf</a>	<a href="https://mihesudecim.pie.ro/download/8mNdpGfKHD9fOF6bduEcFdwwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf">https://mihesudecim.pie.ro/download/8mNdpGfKHD9fOF6bduEcFdwwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf</a>
Pret de oferta/vanzare €		21.000	25.096	31.700
Pret de oferta/vanzare €/ha		6.931	6.952	6.891
Suprafata teren ha		3,03	3,61	4,60
Localizare (Cartier/Zona):	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie
Drum acces:	Pamant	Pamant	Pamant	Pamant
Destinatie/Utilizare:	Extravilan arabil	Extravilan arabil	Extravilan arabil	Extravilan arabil
Utilitati	Nu	Nu	Nu	Nu
Suprafata (ha):	20,3	3,03	3,61	4,60

I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

ANEXA 3 – Informații de piață utilizate - Comparabile utilizate  
Suprafață (ha) 20,3  
Cota parte 1/1  
Nu  
Nu  
61  
4,60

Link: <https://mihesudecimpie.ro/download/8mNdpGFKHD9fOF6bduEcFdwwWEPnLdK6XwoEwR08.pdf>

24.04.23

ANEXA 1 B  
la normele metodologice

### OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, AGRI TERENURI S.A., CUI [redacted], având adresa de comunicare în Municipiul [redacted], cod poștal [redacted], e-mail: [redacted]

vând teren agricol, situat în extravilan, în suprafață de 3,03 ha, reprezentând cota parte de 1/1, la preț de 103.690,36 lei, prin Trîncă Mirela-Florentina în calitate de împuternicită în baza procurii nr. 2/2023/00-00-0000 autenticată de SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Stefan, CNP [redacted] cu domiciliul [redacted]

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 1/20.06.2023 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Observații	
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafața (ha)		Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarla/lot			Număr Parcelă
		Suprafață a totală	Cota parte						
Se completează de vânzător Verificat primărie	Mihesu De Campie/ Mures	3,03	1/1	51403	51403	39	1068/16	Arabil	

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.

DA  NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete

Vânzător/Împuternicit,  
AGRI TERENURI S.A.  
Prin Trîncă Mirela-Florentina

Data: 11.07.2023

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 11A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Comparabila B

link: <https://mihesudecimpie.ro/download/P7g7yUiI naGapqB3JPN3GsbMhVQviQDc3irZg9kF.pdf>

16 FEB 2023

Anex nr. IB  
la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -



OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata<sup>1)</sup> SHEEHY IAN DOUGLAS, CNP [redacted] si subsemnata SHEEHY CHIMWEMWE, CNP [redacted] avand adresa de comunicare in: localitatea RAZOARE, str. VIITOR nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted] et. [redacted], ap. [redacted], judetul/sectorul [redacted] Judul postal [redacted], e-mail chim [redacted] vand teren agricol situat in extravilan [redacted] NR. 11A/11 in suprafata de 3,61 (ha), reprezentand cota parte [redacted] la pretul de (\*) 123000 (lei), unasuta douazecisitreimii lei.  
Conditile de vanzare<sup>2)</sup> sunt urmatoarele: contract de vanzare cuparare in forma autentica.  
Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta <sup>3)</sup>	Observatii		
	Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha)	Suprafata totala (*)	Cota-parte <sup>5)</sup>	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)			Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)
Se completeaza de catre vanzator.	MIHESU DE CAMPIE/ MURES	3,33			50445	50445	32	741/24	arabil	
Se completeaza de catre vanzator.	MIHESU DE CAMPIE/ MURES	0,28			50445	50445	32	722/5	tarata	
Verificat primarie <sup>4)</sup>										

(\*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: DA NU  
Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,  
SHEEHY IAN DOUGLAS SI SHEEHY CHIMWEMWE  
(numele si prenumele in clar)

 Semnatura 

Data 14.02.2023

NOTE  
Campurile notate cu (\*) sunt obligatorii de completat.  
Categoriile notate cu \*\* sunt obligatorii de completat.

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Comparabila C

link: <https://mihesudecimpie.ro/download/QxKciL4fpu8xCRA3UJo1DMSJjy3eVraKSLiBQzXg.pdf>

8  
14 FEB 2023

ANEXA 1 B  
la normele metodologice

### OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, AGRI TERENURI S.A., CUI [redacted], având adresa de comunicare în Municipiul [redacted]

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață totală de 4,6 ha, reprezentând cota parte de 1/1, la preț de 155.365,69 lei, prin Trîncă Mirela-Florentina în calitate de împuternicită, în baza procurii nr. [redacted] autentificată de SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Stefan, CNP [redacted] cu domiciliul [redacted]

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 4/23.12.2022 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului								
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafața (ha)		Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarla/tot	Număr Parcelă	Categori de folosință	Obser vații
		Suprafat a totala	Cota parte						
Se completează de vânzător	Mihesu De Campie/ Mures	4,6	1/1	50107	50107	70	1868/8, 1827/8	Arabil	
Verificat primărie									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să fiină loc de contract de vânzare.

DA  NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete

Vânzător/împuternicit,  
AGRI TERENURI S.A  
Prin Trîncă Mirela-Florentina

Data:

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Alte comparabile:

Link: <https://mihesudecimpie.ro/download/67x4XRbEJxZIX9oLg5bl.inNpje2dxxbd0tOZIMo3.pdf>

MARIA MIHESU DE CAMPIE  
15 FEB 2023

ANEXA 1 B  
la normele metodologice

### OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, EUROPA CAPITAL S.A. CUI [redacted] având adresa de comunicare în M. [redacted]  
[redacted] TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
vând teren agricol, situat în extravilan, în suprafața de 1,00 ha, reprezentând cota parte de 1/1, la preț de  
33.796,89 lei, prin Trinca Mirela-Florentina în calitate de împuternicită, în baza procurii nr. [redacted]  
autentificată de SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, CNP [redacted] cu domiciliul  
[redacted]

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 1/23.12.2022 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul/Comuna/Județul	Informații privind amplasamentul terenului							
		Suprafața (ha)		Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr terță/lot	Număr Parcelă	Categori de folosință	Obser vații
		Suprafața a totală	Cota parte						
Se completează de vânzător Verificat primărie	Mihesu De Campie/ Mures	1,00	1/1	50130	50130	20	374	[redacted]	[redacted]

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.

DA  NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,  
EUROPA CAPITAL S.A.  
Prin Trinca Mirela-Florentina

Data:

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/II  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Link: <https://mihesudecimpie.ro/download/hdHFNsFDTJcTrAoSn46LI6OIPysdziAOJjawSWxZ.pdf>

14 FEB 2023

ANEXA 1 B  
la normele metodologice

### OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, EUROPA CAPITAL S.A., CUI [redacted], având adresa de comunicare în Municipiul B [redacted]

vând teren agricol, situat în extravilan, în suprafața de 1,5 ha, reprezentând cota parte de 1/1, la prețul de 50.695,34 lei, prin Trinca Mirela-Florentina în calitate de împuternicită, în baza procurii nr [redacted] autentificată de SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan CNP [redacted] cu domiciliul [redacted]

Condițiile de vânzare sunt următoarele  
Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării  
Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 1/23 12 2022 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință	Observații
	Orașul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)		Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarla/lot	Număr Parcele		
		Suprafața a totală	Cota parte						
Se completează de vânzător Verificat primărie	Mihesu-De-Campief Mures	1,5	1/1	50129	50129	21	317/1	Arabil	

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să înă loc de contract de vânzare.

DA  NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete

Vânzător/Împuternicit,  
EUROPA CAPITAL S.A.  
Prin Trinca Mirela-Florentina

Data:

I. I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Link: <https://mihesudecimpie.ro/download/6KME8JIgdlsyBQRuip3is4QYhejsQwCUAJELxWjw.pdf>

5 de 11 FEB 2023

ANEXA 1 B  
la normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, AGRI TERENURI S.A. CUI F26/1379/2008, având adresa de comunicare în Municipiul Mureș, Str. Viitorului nr. 1/A/11, sector 2, cod poștal 621801.

vând teren agricol, situat în extravilan, în suprafață de 0,96 ha, reprezentând cota parte de 1/1, la preț de 32.445,01 lei, prin Trîncă Mirela-Florentina în calitate de împuternicită, în baza procurii nr. 2486/09.09.2008 autentificată de SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Stefan, CNP. [redacted] cu domiciliul în [redacted] STR. VIITORULUI NR. 1/A/11 TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 3/23.12.2022 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință	Observații
	Orașul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)		Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarla/lot	Număr Parcelă		
		Suprafața totală	Cota parte						
Se completează de vânzător	Mihesu De Campie/ Mures	0,96	1/1	50454	50454	49	1376/16	Arabil	
Verificat primărie									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA  NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,  
AGRI TERENURI S.A.  
Prin Trîncă Mirela-Florentina



Data: \_\_\_\_\_

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Anexa 4 - Harta Localizare

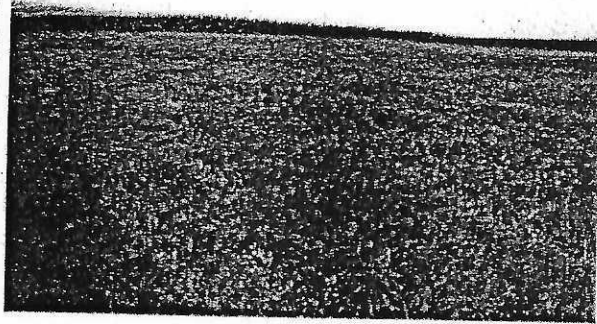
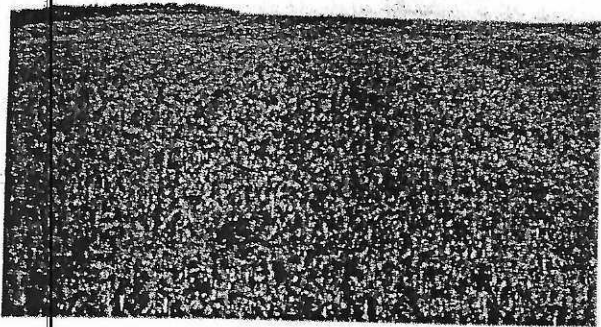
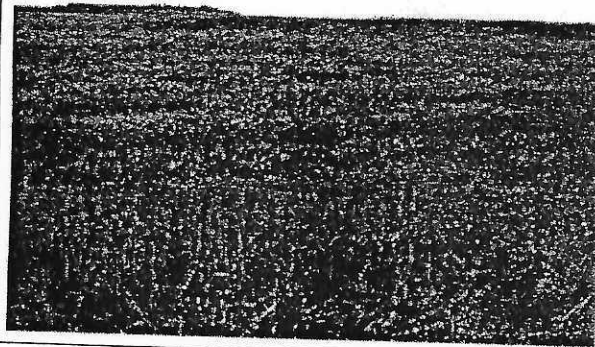
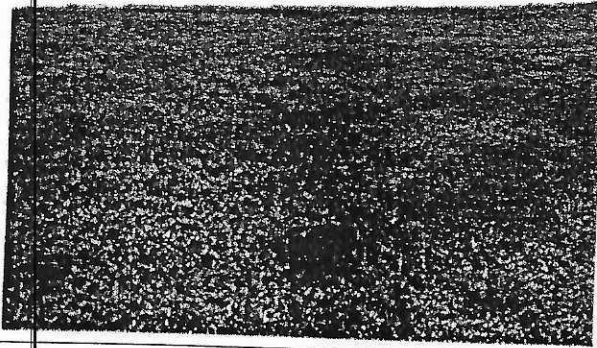
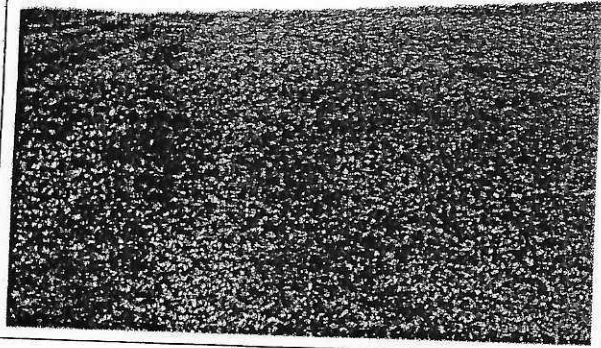
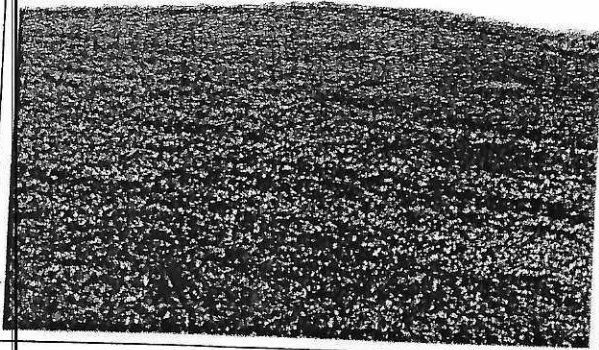




I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

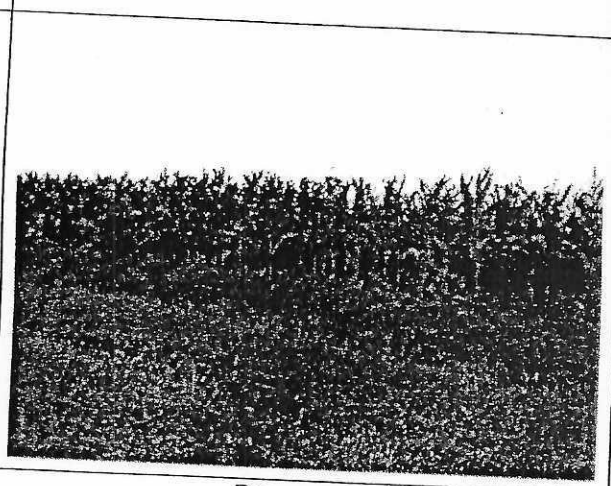
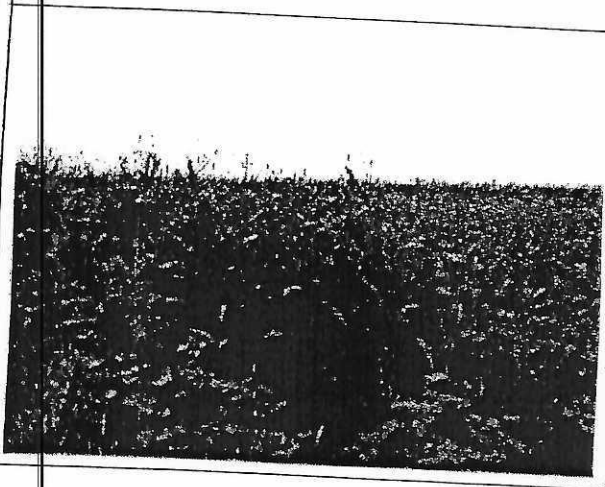
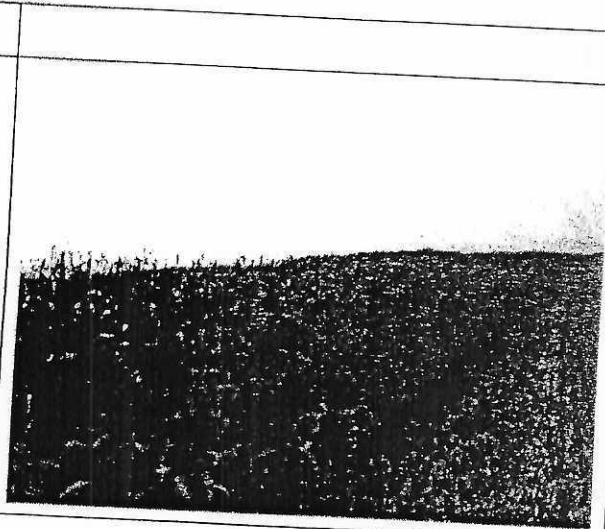
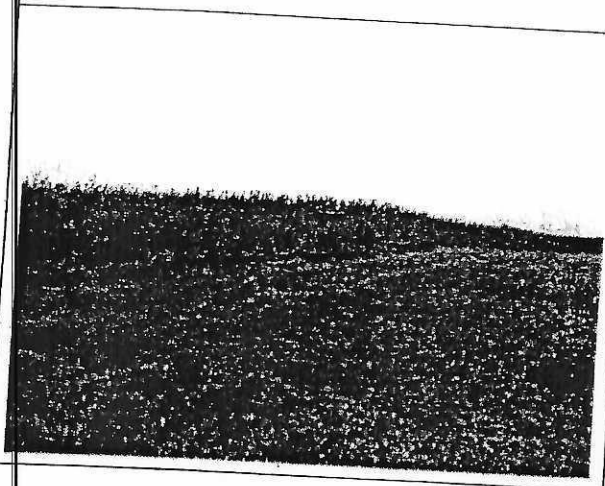
TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Anexa 5 - Fotografii

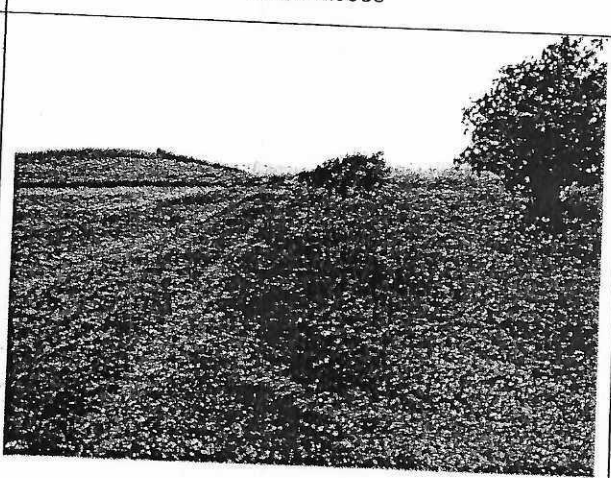
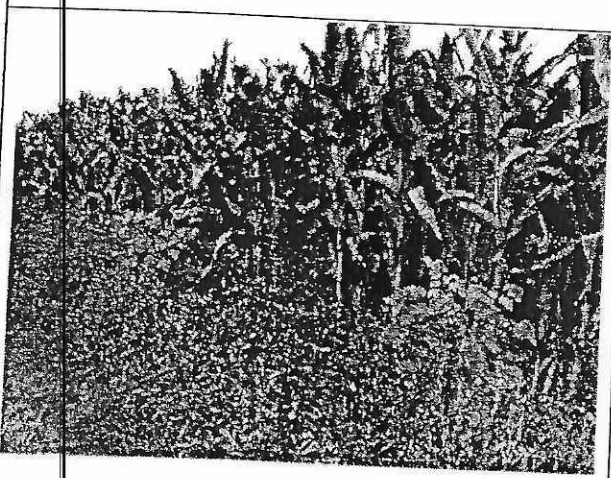


I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com



Drum acces



ANEXA 6 - Documente

ioan.scridon@yahoo.com



CONSILIUL LOCAL  
MĂGEȘU DE CÂMPIE  
2007/11.10.2002

# MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

576 - Nr. 686 bis

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 17 septembrie 2002

## SUMAR

Nr.	Page
964	1-519

### HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

## HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

### GUVERNUL ROMÂNIEI

#### HOTĂRĂRE privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Mureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-98<sup>1)</sup> care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU  
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:  
Ministrul administrației publice,  
Octav Cozmâncă,  
Ministrul finanțelor publice,  
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 5 septembrie 2002.  
Nr. 964.

<sup>1)</sup> Hotărârea Guvernului nr. 964 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 686 din 17 septembrie 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.

SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com



# MONITORUL OFICIAL

AL

## ROMÂNIEI

Anul XIV – Nr. 686 bis

PARTEA I

LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Mărți, 17 septembrie 2002

ANEXA Nr. 61 – Inventarul bunurilor care  
aparțin domeniului public al comunei  
Miheșu de Câmpie

ASOCIATIA DE PROPRIETARI  
COMUNA TEICHAIA PENTRU INTOCARIREA  
INVENTARULUI BUNURILOR CARE  
APARTINEC DOMENIUL PUBLIC AL  
COMUNEI MIHEȘU DE CÂMPIE

Ineștia de către Consiliul local prin  
Hotărârea nr 9 din 08.05.2001  
Primarul comunei Miheșu de Câmpie  
Petru Fărăgău

ANEXA NR. 61

INVENTARUL  
bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau alți în evidență	Valoarea de inventar	Sursa juridică actuală
1.	1.3.7.1.	Drum comunal, pietruit	ID.C.-107.D.J.151-Râzoare, 4,8 km	1987	238224000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
2.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	Miheșu de Câmpie - Cîrșăgău-3,5 km	anul de 1945	157927000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
3.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	Miheșu de Câmpie - satul Bujor - 0,9 km	anul de 1945	408086000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
4.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	Râzoare - Seușca 3 km	anul de 1945	78707400	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
5.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	satul Râzoare - satul Grăpe Radăi - 3,3 km	anul de 1945	148902800	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
6.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	satul Râzoare - satul Mogoșia 1,6 km	anul de 1945	72190200	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
7.	1.3.7.1.	Drum vicinal necondiționat din pământ	satul Râzoare - satul Ștefănița 0,9 km	anul de 1945	408086000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
8.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Miheșu de Câmpie - 16,5 km	anul de 1945	744513000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
9.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Cîrșăgău - 0,9 km	anul de 1945	408086000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
10.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Bujor - 0,2 km	anul de 1945	9024400	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
11.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Râzoare - 15,7 km	anul de 1945	708415400	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
12.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Seușca - 1,7 km	anul de 1945	78707400	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
13.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Grăpe Radăi - 1,3 km	anul de 1945	586886000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
14.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Mogoșia - 2,7 km	anul de 1945	121829400	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
15.	1.3.7.1.	Străzi din pământ	satul Ștefănița - 2,4 km	anul de 1945	108202800	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
16.	1.3.7.1.	Străzi pietruite	satul Miheșu de Câmpie - 1,9 km	1987	85731800	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
17.	1.3.7.1.	Străzi pietruite	satul Râzoare - 2,1 km	1982	94799000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
18.	1.3.17.2.	Pod din beton	ID.C.-107.D.J.151-Râzoare Km 0 + 300	1987	20.000.000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
19.	1.3.17.2.	Podete Râzoare	ID.C.-107.D.J.151- Podete din beton 60 x 6 m, 6 buc	1987	12.000.000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
20.	1.3.17.2.	Podete din tub de beton	Satul Miheșu de Câmpie - 29 Buc	1983	51.000.000	NOTARATUL NR.181997 & Consiliul Local
21.	1.3.17.2.	Podete din tub de beton	Satul cîrșăgău 1 buc	1970	2.000.000	Consiliul Local & Consiliul Local

VIAR JATI  
www.viarjati.com

Nr. crt.	Cod de clasificare	Descrierea bunului	Elementele de identificare	Anul de descriere în inventar	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală
126.		Teren aferent clădire	Satul Miheșu de Câmpie, str. "Pășii" nr.17 - 6.200 mp	1948	93.000.000	Nr.înscrisura "Graf"
127.	1.6.2.	Clădire (fostă școală)	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 dec. 1918" nr.09	1948	95.900	C.F. 310/1900
128.		Teren aferent clădire	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 dec. 1918" nr.09 - 1.832 mp	1948	27.480.000	C.F. 310/1900
129.	1.5.2.	Clădire din cărămidă	Satul Miheșu de Câmpie, "1 dec. 1918", nr. 78 - 370 mp	1963	111.400.000	Clădire construită din contribuția cetățenilor conșt. de comunitate
130.		Teren aferent clădire	Satul Miheșu de Câmpie, "1 dec. 1918", nr. 78 - 2300 mp	1963	23.000.000	Satul Român
131.	1.5.2.	Clădire din cărămidă	Satul Răzoare, str. "22 dec.", Nr. 29 - 153 mp	1964	90.000	Clădire construită din contribuția cetățenilor conșt. de comunitate
132.	1.5.2.	Clădire din cărămidă	Satul Răzoare, str. "22 dec.", Nr. 29 - 364 mp	1964	14.780.000	Satul Român
133.	1.10.1.	Clădire locuințe sociale	Satul Miheșu de Câmpie, str. "Pășii" nr.6, 2 apartamente	1963	137.000	Cumpărare C.F. 413
134.		Teren aferent clădire locuințe sociale	Satul Miheșu de Câmpie, str. "Pășii" nr.6 - 500 mp	1963	22.500.000	Cumpărare C.F. 413
135.	1.6.1.1.	Clădire locuințe sociale	Satul Răzoare, str. "22 dec.", Nr.19 - 3 locuințe	1919	15.000.000	C.F. 215
136.		Teren aferent clădire locuințe sociale	Satul Răzoare, str. "22 dec.", Nr.19 - 1.600 mp	1919	15.000.000	C.F. 215
137.	1.1.6.1.	Clădire locuințe sociale	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 decembrie 1918" nr.103 - 400 mp	1948		Patrimoniul comunei
138.		Teren aferent clădire locuințe sociale	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 decembrie 1918" nr.103 - 400 mp	1948	5.700	Patrimoniul comunei
139.	1.6.2.	Monument istoric - eroii călușii în oraș	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 decembrie 1918" nr.63 b	1998	60.000.000	C.F. 107
140.		Teren aferent monumentului istoric	Satul Miheșu de Câmpie, str. "1 decembrie 1918" nr.63 b	1998		C.F. 107
141.	1.6.2.	Monument istoric - eroii călușii în primul război mondial	Satul Răzoare, str. "22 dec. Lângă biserică ortodoxă	1927	20.000.000	Patrimoniul comunei
142.		Teren aferent monumentului istoric	Satul Răzoare, str. "22 dec. 1989 - 500 mp	1927	7.300.000	Patrimoniul comunei
143.	1.2.8	Lac de pește	Satul Miheșu de Câmpie 32,15 ha	2000	160.000.000	Hotărârea 60 din 2000
144.	6.4.	Parcuri	Satul Miheșu de Câmpie 34,5 ha	2000	172.000.000	Hotărârea 60 din 2000
145.	6.4	Izlaz comunei	Satul Miheșu de Câmpie 527,90 ha	1990 și 2000	2.636.900.000	Hotărârea 60 din 2000

SECȚIUNEA II: BUNURI MOBILE

6.4	Biblioteca comunei Miheșu de Câmpie	3.480 Volume	1958	414.518	Patrimoniul comunei
-----	-------------------------------------	--------------	------	---------	---------------------

Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc patrimoniul public al comunei Miheșu de Câmpie

- Președintele: Petru Fărăgău  
Membri: Maria Trif  
Vetula Zăhan  
Haras Iacob  
Emilia Pop

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

SECRETARIA  
Județului Mureș  
S.P.

ROMÂNIA  
PREFECTURA JUDEȚULUI MUREȘ

ORDINUL NR. 222  
din 29.05.2003

privind trecerea în proprietatea privată a comunei MIHEȘU DE CÎMPIE  
a izlazurilor comunale

Prefectul județului Mureș,  
Având în vedere prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.18/1991 republicată și  
ale art.27 din H.G.nr.1172/2001, modificată și completată din HG nr.720/2002,  
Văzând referatul nr.17/26.05.2003, procesul verbal din data de 26.05.2003 a  
Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra  
terenurilor,  
În temeiul prevederilor art.137 din Legea nr.215/2001 privind administrația  
publică locală, emite prezentul,

ORDIN:

Art.1. Se aprobă trecerea în proprietatea privată a comunei Miheșu de  
Cîmpie a suprafeței totale de 600,72 ha izlaz comunal, situată integral pe teritoriul  
administrativ propriu, conform anexelor 16 și 16A care fac parte integrantă din  
ordin.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentului ordin privind operarea în  
documentele cadastrale, se însărcinează OJCGC Mureș.

Art.3. Colectivul de lucru de pe lângă Comisia județeană pentru stabilirea  
dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, va comunica în scris prezentul  
ordin la OJCGC Mureș, Comisiei locale Miheșu de Cîmpie.

PREFECT,  
ing. Ovidiu Netea

Contrasemnează  
SECRETAR GENERAL,  
Petru Căci

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

ROMANIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CIMPIE  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA Nr. 13  
din 10 aprilie 2009

privind nominalizarea amplasamentelor de teren din izlazul comunal care face parte din domeniul public și domeniul privat al comunei Miheșu de Cimpie, județul Mureș

Consiliul local al comunei Miheșu de Cimpie, județul Mureș, întrunit în ședința extraordinară din 10 aprilie 2009,

Având în vedere Ordinul Prefectului nr.278 din 29 mai 2003, privind aprobarea izlazului comunal al comunei Miheșu de Cimpie, Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Anexa nr.61, poziția 145 din HG nr.964/2002, H.G. nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor și municipiilor și județelor, prevederile art.36(5) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare.

În temeiul art.45(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare,

hotărăște :

**Art.1.** - Se aprobă nominalizarea amplasamentelor de teren din izlazul comunal care face parte din domeniul public al comunei Miheșu de Cimpie, în suprafața de 527,90 ha, conform Anexa nr.61, poziția 145 din H.G. nr.964/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Se aprobă nominalizarea amplasamentelor de teren din izlazul comunal care face parte din domeniul privat al comunei Miheșu de Cimpie, în suprafața de 72,82 ha, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Prezenta hotărâre se va înainta, Institutiei Prefectului-Județul Mureș și Primarului comunei Miheșu de Cimpie.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Murariu Liviu Florinel

Contrasemneaza,  
Secretar,  
Lazăr Aurel



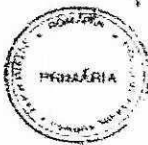
I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
 P26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
 TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

MANIA  
 NETUL MURES  
 MARIA COMONEI MIHESU DE CIMPIE  
 892/7.03.2003

TABEL  
 cuprinzând reconstituirea izlazurilor comunale, conform prevederilor legii, care vor fi date in administrarea consiliilor locale

Total din care	Suprafața existentă în administrarea consiliului local		Total din care		Suprafața ce se preia din terenurile transmise unităților de stat		Total general din care		Suprafața totală a izlazului comunal reconstituit			
	Arabil	Pășuni	Arabil	Pășuni	Arabil	Pășuni	Arabil	Pășuni	Arabil	NEAGRIC Pășuni		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
SATUL MIHESU DE CIMPIE												
283,54	3,11	244,52	54,52	54,52		25,32	25,32	25,32	363,38	57,65	269,84	35,89
SATUL RAZOARE									237,34		216,46	20,88
AL	3,11	469,98	54,52	54,52		25,32	25,32	25,32	600,72	57,65	486,30	56,77



PREȘEDINTE,  
 FARAGĂ PETRU

SECRETAR,  
 LAZAR AUREL

SPECIALIST AGRICOL,  
 ION TRIF-MARIA

VIITORULUI NR. 1/A/11  
 ioan.scridon@yahoo.com

27.03.2003

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/II  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

ROMANIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
PRIMĂRIA COMUNEI MIBESU DE CIMPIE  
Comisia fondului funciar  
Nr. 102 / 17.03.2008

### ISLAZURI COMUNALE

Nr top parce- li din cadastrul funciar	Categori de folosinta									TOTAL GENERAL	OBSER- VATI REZULTA- TA PRIMA- RIE
	Ar- bil	Pasu- Ne	Finca- ta	TOTAL AGRICOL	Padure Tufaris	Apa	Nepro- ductiv	Drumuri	TOTAL NEAGRICOL		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A 164		1,05		1,05							
A 166		0,80		0,80						1,05	
PS 167		0,50		0,50						0,80	
A 168		0,44		0,44						0,50	
PF 176										0,44	
PF 286								0,32	0,32	0,32	
PF 287					3,38				3,38	3,38	
PF 288					0,16				0,16	0,16	
PR 291					0,21				0,21	0,21	
PF 292							0,03		0,03	0,03	
PS 303		78,89		78,89	8,00				8,00	8,00	
PF 311/1										78,89	
PF 366					0,10				0,10	0,10	
D 318								0,53	0,53	0,53	
PS 319		9,08		9,08	2,72				2,72	2,72	
PS 321		3,86		3,86						9,08	
PS 322							0,27		0,27	3,86	
PS 323								0,19	0,19	0,27	
PS 324		0,55		0,55					0,19	0,19	
PS 328		11,01		11,01						0,55	
PS 330		54,88		54,88						11,01	
PS 331										54,88	
PS 332					0,31				0,31	0,31	
PS 333							1,52		1,52	1,52	
PS 334					3,96				3,96	3,96	
PS 335					0,11				0,11	0,11	
PS 338							0,73		0,73	0,73	
PS 339							0,23		0,23	0,23	
PS 340					0,07				0,07	0,07	
PS 341					2,92				2,92	2,92	
PS 342							0,22		0,22	0,22	
PS 343					0,19				0,19	0,19	
PS 344								0,97	0,97	0,97	
PS 345		2,57		2,57						2,57	
PS 346		0,07		0,07						0,07	
PS 347		0,93		0,93						0,93	
PS 348		11,99		11,99						11,99	
PS 349					0,43				0,43	0,43	
A 1825	0,64			0,64						0,64	
A 1826	0,36			0,36						0,36	

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/II  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

1822/25/1									
DE 1924									
PS 1925	16,55	16,55				0,61	0,63	0,63	
PF 1926								16,55	
PF 1927				0,22			0,22	0,22	
PF 1928				0,16			0,16	0,16	
PF 1929				0,19			0,19	0,19	
DE 1931				0,09			0,09	0,09	
NR2004						0,32	0,32	0,32	
PS 2005	1,83	1,83				0,11	0,11	0,11	
DE 2008									
HC 2012/1						0,36	0,36	0,36	
HC 2041						0,35	0,35	0,35	
PS 2042	7,06	7,06							
HC 2043								7,06	
HC 2044				0,56			0,56	0,56	
HC 2045				1,15			1,15	1,15	
BS 2046	3,37	3,37		0,06			0,06	0,06	
DE 2047								3,37	
BS 2048	0,34	0,34				0,01	0,01	0,01	
BS 2049	0,26	0,26						0,34	
DE 2050								0,26	
BS 2051	0,97	0,97				0,52	0,52	0,52	
DE 2052								0,97	
PS 2053	2,15	2,15				0,01	0,01	0,01	
PS 2053/1	0,27	0,27						2,15	
HC 2056								0,27	
PS 2110	2,73	2,73		0,24			0,24	0,24	
PS 2118	1,99	1,99						2,73	
PS 2121	0,51	0,51						1,99	
PS 2123	0,36	0,36						0,51	
PS 2125	0,30	0,30						0,36	
PS 2134	18,18	18,18						0,30	
PF 2150								18,18	
PS 2169/2	0,76	0,76		0,16			0,16	0,16	
PS 2170								0,76	
PS 2192				0,13			0,13	0,13	
PS 2193				1,06			1,06	1,06	
PS 2194				0,08			0,08	0,08	
PS 2198				0,23			0,23	0,23	
PS 2199				1,18			1,18	1,18	
PS 2200		0,22	0,22					0,22	
PS 2253	5,27	5,27						0,16	
PS 2254								5,27	
PS 2255				0,08			0,08	0,08	
PS 2256				0,04			0,04	0,04	
PS 2257	1,53	1,53		0,06			0,06	0,06	
PS 2258					0,08		0,08	0,08	
PS 2260/1/1.4	3,09	3,09						3,09	
PS 2260/1/1.5	2,13	2,13						2,13	
TOTAL	3,13	244,14	0,38	247,65	23,59	6,72	2,84	3,74	35,69
PS 231	16,38	16,38						16,38	
PS 236				0,17			0,17	0,17	

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
 FD6/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/II  
 TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

TF 236/1								
TF 237				0,23			0,23	0,23
DE 264				0,03			0,03	0,03
PS 266	2,48		2,48			0,18	0,18	0,18
DE 267								2,48
PS 269	26,91		26,91			0,54	0,54	0,54
TE 270				0,04				26,91
TE 271		0,26	0,26				0,04	0,04
PS 283	1,22		1,22					0,26
TE 274		0,68	0,68					1,22
TE 279		0,18	0,18					0,68
TE 281		0,04	0,04					0,18
TE 282		0,06	0,06					0,04
PS 311	11,20		11,20					0,06
DE 312								11,20
PS 314	6,98		6,98			0,28	0,28	0,28
DE 316								6,98
NR 349						0,56	0,56	0,56
PS 350	35,66		35,66		0,08		0,08	0,08
NR 351								35,66
PS 354	9,99		9,99		0,06		0,06	0,06
NR 355								9,99
TE 356					0,25		0,25	0,25
DE 357				0,17			0,17	0,17
PS 358	0,03		0,03			0,02	0,02	0,02
HC 359								0,03
PS 360	0,47		0,47		0,13		0,13	0,13
HC 361								0,47
PS 1158	37,70		37,70		0,06		0,06	0,06
TE 1159								37,70
TE 1173				0,04			0,04	0,04
DE 1182				0,20			0,20	0,20
HC 1183						0,34	0,34	0,34
PS 1188	1,73		1,73		0,18		0,18	0,18
DE 1215								1,73
PS 1216	1,13		1,13			0,73	0,73	0,73
PS 1227	0,55		0,55					1,13
DE 1228								0,55
DE 1250						0,09	0,09	0,09
PS 1270	2,54		2,54			0,01	0,01	0,01
HC 1273								2,54
PS 1287	7,46		7,46		0,26		0,26	0,26
DE 1288								7,46
PS 1289	0,49		0,49			0,33	0,33	0,33
DE 1290								0,49
PS 1291	1,21		1,21			0,09	0,09	0,09
DE 1292								1,21
PS 1293	10,36		10,36			0,09	0,09	0,09
TE 1294								10,36
PS 1297	6,29		6,29		0,17		0,17	0,17
TE 1416				0,22				6,29
PS 1417	13,99		13,99			0,22	0,22	0,22
DE 1418								13,99
PS 1428	20,47		20,47			0,33	0,33	0,33
TE 1529				1,00				20,47
HE 221				14,00			1,00	1,00
							14,00	14,00

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

TOTAL RAZOARE	—	215,24	1,22	216,46	16,10	0,80	0,39	3,59	20,88	237,34	
TOTAL COMUNA MIHESU DE CIMPIE	3,13	459,38	1,60	464,11	39,69	6,52	3,23	7,33	56,77	528,88	

Nr top al parcelei din cadastrul funciar	Categoria de folosinta									TOTAL GENERAL	OBSERVAȚII (RELAȚIA DE LA CADASTRUL FUNCIAR)
	Ara-bil	Pasu-ne	Finea-ta	TOTAL AGRICOL	Padure Tufaris	Apa	Ne-pro-ductiv	Drumuri	TOTAL NEAGRICOL		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A 2247	20,25			20,25						20,25	
A2266/1/1/1	28,00			28,00						28,00	
A2266/1/1/2	6,27			6,27						6,27	
TOTAL MIHES	54,52			54,52						54,52	

Nr top al parcelei din cadastrul funciar	Categoria de folosinta									TOTAL GENERAL	OBSERVAȚII (RELAȚIA DE LA CADASTRUL FUNCIAR)
	Ara-bil	Pasu-ne	Finea-ta	TOTAL AGRICOL	Padure Tufaris	Apa	Ne-pro-ductiv	Drumuri	TOTAL NEAGRICOL		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A 2274		4,30		4,30						4,30	
A 2275		21,02		21,02						21,02	
TOTAL MIHES		25,32		25,32						25,32	

Categorie de folosinta	Categoria de folosinta									TOTAL GENERAL	OBSERVAȚII (RELAȚIA DE LA CADASTRUL FUNCIAR)
	Ara-bil	Pasu-ne	Finea-ta	TOTAL AGRICOL	Padure Tufaris	Apa	Ne-pro-ductiv	Drumuri	TOTAL NEAGRICOL		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOTAL RAZOARE	57,65	269,46	0,38	327,49	26,59	5,72	2,84	3,74	35,89	363,73	
TOTAL COMUNA MIHESU DE CIMPIE	57,65	215,24	1,22	216,46	16,10	0,80	0,39	3,59	20,88	237,34	
TOTAL COMUNA MIHESU DE CIMPIE	57,65	484,70	1,60	543,95	39,69	6,52	3,23	7,33	56,77	590,71	

PREȘEDINTE,  
Fergan Petru



SECRETAR,  
Lazar Aurel

SPECIALIST AGRICOL,  
ing. Trif Maria

DATE DE IDENTIFICARE  
CATEGORIA DE FOLOSINTA  
CATEGORIA DE FOLOSINTA  
CATEGORIA DE FOLOSINTA

I. I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

