

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

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare teren intravilan arabji
cu suprafața de 1.011 mp

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

Februarie 2025



REZUMAT

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

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

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 11.02.2025, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

30.191 ron

6.066 euro

6 euro/mp

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2025;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9771 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa



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

CUPRINS

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



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII.....	11
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.....	11
ANEXE.....	12
1. Certificare.....	12
2. Fotografii.....	12
3. Extras de carte funciară.....	12



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

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

1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

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

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

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.



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

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

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

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

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

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

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

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

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

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

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

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 11.02.2025, de către Ioana-Livia Lupșa și Ursu Romeo Petru în prezența reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 11.02.2025. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

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

1.8. Metodologia de evaluare folosită

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

1.9. Responsabilitățile față de terți

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

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

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

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

1.10. Clauze de nepublicare

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

1.11. Surse de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății, relevee și planuri, au fost furnizate de către proprietar.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

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

2.2. Descrierea juridică

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

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

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

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



2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

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

2.4. Descrierea amplasamentului.

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

2.5. Analiza pieței imobiliare specifice

2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

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

2.5.3. Analiza cererii

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

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

2.5.4. Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

Vteren = 6 euro/mp

Vproprietate = 30.191 ron (6.066 euro)



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

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

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

30.191 ron
6.066 euro
6 euro/mp

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2025;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9771 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa



ANEXE

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



Anexa 1**CERTIFICARE**

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

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



Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107127 Lenauheim

Nr. cerere 3203
Ziua 12
Luna 02
Anul 2025

Cod verificare

100186166683



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lenauheim, Jud. Timis

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35045 / 15/11/2023		
Act Administrativ nr. HCL NR.83/2023, din 30/10/2023 emis de COMUNA LENAUEHEIM;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LENAUEHEIM, CIF:4483692, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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



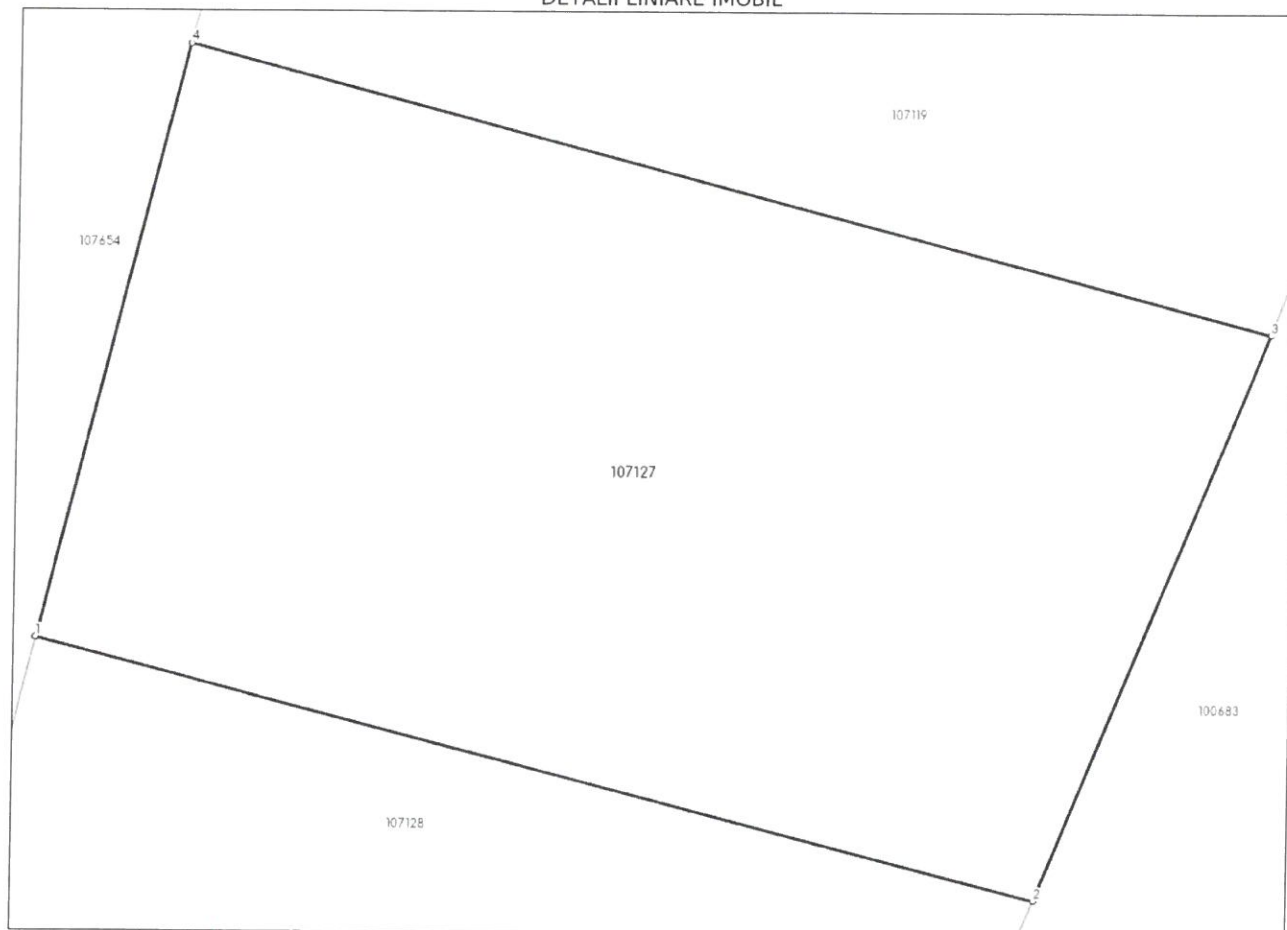
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.011	CV34	1642/1	-	

Lungime Segmente

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

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



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2025, 11:08

