



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.5 din 27 ianuarie 2021

*privind aprobarea închirierii, fără licitație publică, a unui spațiu aparținând domeniului public al
Comunei Ernei în vederea organizării și funcționării corespunzătoare a serviciilor publice
notariale în comuna Ernei, județul Mureș*

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședință ordinară în data de 27 ianuarie 2021,

urmare cererii nr.27/05.01.2021 formulată de către notarul public Bogdan-Hurubă Raluca-Ioana prin care solicită închirierea unui spațiu în vederea exercitării activității profesionale,

analizând referatul de aprobare al Primarului comunei Ernei nr.352/12.01.2021 prin care se propune închirierea, fără licitație publică, a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Ernei amplasat în fostul Sediul al Primăriei Comunei Ernei situat în sat Ernei nr.461, comuna Ernei, având în vedere:

-Ordinul Ministrului Justiției nr.7445/C/22.12.2020 privind numirea doamnei Bogdan-Hurubă Raluca-Ioana în funcția de notar public cu sediul biroului notarial în localitatea Ernei, circumscripția Judecătoria Târgu Mureș, Camera Notarilor Publici Târgu Mureș,

-raportul de evaluare cu privire prețul chiriei nr.2032/08.01.2021 întocmit de Exceenergo Cert SRL prin evaluator autorizat Kis Angela, înregistrat la Primăria comunei Ernei sub nr.300/12.01.2021,

-raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice și investiții nr.410/13.01.2021,

-avizele comisiilor de specialitate nr.841/27.01.2021,

în conformitate cu prevederile art.171 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul dispozițiilor art.287 lit.b) coroborat cu cele ale art.297 alin.(1) lit.c), art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.a), art.139 alin.(3) lit.g”, art.333 alin.(1)-(2) și art.196 alin.(1) lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1).Se aprobă închirierea, fără licitație publică, a unui spațiu în suprafața totală de 25,35 mp amplasat la parter în fostul Sediul al Primăriei Comunei Ernei situat în sat Ernei nr.461, comuna Ernei, aparținând domeniului public al Comunei Ernei, aflat în administrarea Consiliului Local Ernei, pentru notarul public Bogdan-Hurubă Raluca-Ioana.

(2).Datele de identificare ale spațiului prevăzut la alin.(1) sunt prezentate în Anexa 1 și Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1).Se însușește raportul de evaluare privind prețul chiriei nr.2032/11.01.2021 întocmit de Exceenergo Cert SRL prin evaluator autorizat Kis Angela, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Se aprobă chiria în cuantum de 124 lei pe lună.

(3). Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire.

(4). Se aprobă contractul cadru al închirierii, conform Anexei 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5). Se mandatează Primarul comunei Ernei să semneze contractul de închiriere.

Art.3.Primarul Comunei Ernei, prin Compartimentul achiziții publice și investiții , va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului-Județul Mureș, Primarului comunei Ernei, notarului public Bogdan-Hurubă Raluca-Ioana, precum și Compartimentului achiziții publice și investiții.

Președinte de ședință,
Attila MOLNÁR



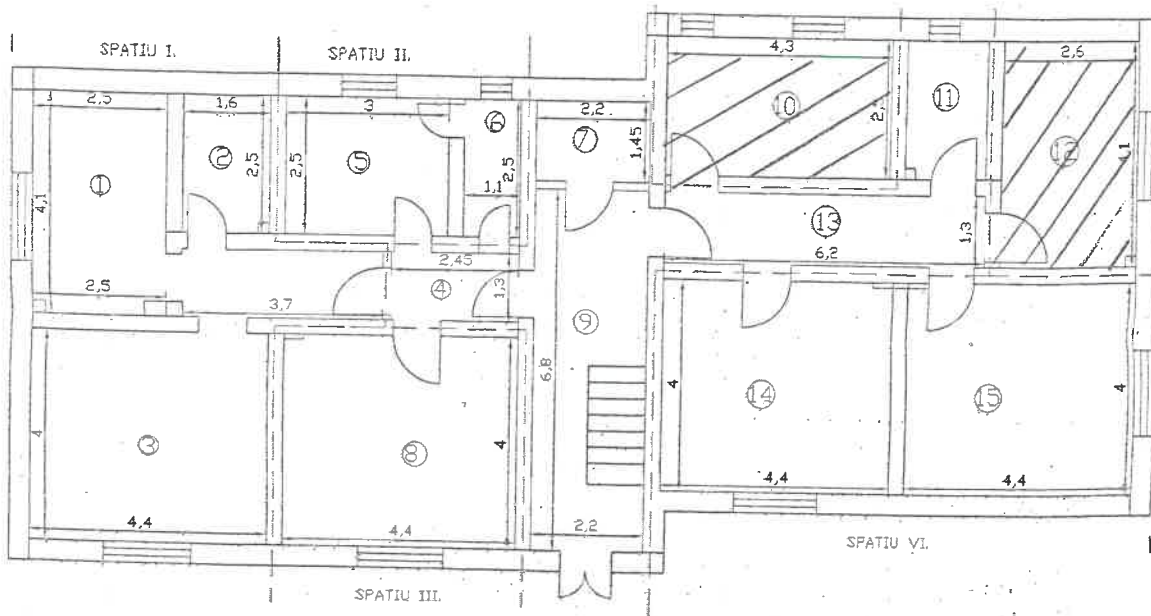
Contrasemnează
Secretar general al U.A.T,
Mihály HOCHBAUER

| Nr. crt. | Amplasare | Date de identificare | | | Valoare de inventar (lei) | Destinație | Durata închirierii | Prețul al închirierii lei/lună |
|----------|--|-----------------------|----------------------|---------|---------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------|
| | | Suprafață (mp) | | Total | | | | |
| | | Cotă exclusivă | Spațiu comun | | | | | |
| I | Spațiu IV înscris în CF nr.51199-C4-U4 Ernei și spațiul V înscris în CF nr.51199-C4-U5 Ernei, precum și cotele părți din spațiile comune aferente acestora, amplasate conform Anexei 2, la parter în fostul Sediul al Primăriei Comunei Ernei situat în sat Ernei nr.461, comuna Ernei, înscris la poziția nr.44 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ernei, însușit prin H.C.L. Ernei nr.8/2001 și atestat în Anexa nr.39 la H.G. nr.964/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș. | 21,37 mp din care: | 3,98 mp din care: | 25,35mp | 23.250 | Birou notarial | 5 ani | 124 |



Președinte de ședință,
Atița MOLNĂR

Contrasemnează
Secretar general al U.A.T.
Mihály HOCHBAUER



| Nr. | Denumire Incapere | Suprafata utila (mp) | |
|------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | MAGAZIE | 10.07mp | SPATIU I. |
| 2 | BAIE | 3.96mp | |
| 3 | BIROU | 22.41mp | |
| 4 | CORIDOR | 3.19mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 5 | BIROU | 7.50mp | SPATIU II. |
| 6 | MAGAZIE | 2.75mp | |
| 7 | MAGAZIE | 3.19mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 8 | BIROU | 17.57mp | SPATIU III. |
| 9 | CASA SCARII | 14.96mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 10 | BIROU | 10.75mp | SPATIU IV. |
| 11 | CAMERA PENTRU CENTRALA CABLU TV | 3.96mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 12 | BIROU | 10.62mp | SPATIU V. |
| 13 | CORIDOR | 8.06mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 14 | BIROU | 17.56mp | SPATIU VI. |
| 15 | CAMERA CENTRALA TELEFONICA | 17.56mp | |
| SUPRAFATA UTILA TOTALA | | 154.11mp | |

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Attila Molnar



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
Mihály Hochbauer

EXCEENERGO CERT S.R.L.
Telefon +40 724 275 315 Fax +40 265 250 021

Târgu Mureş, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureş
e-mail exceenergocert@gmail.com

PRIMĂRIA COMUNEI ERNEI
NR ÎNREGISTRARE 300
DATA 12.01.2021

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2032/11.01.2021



**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ – BIROURI
SITUATĂ ÎN ERNEI NR. 461. JUD. MUREŞ**

ec. Kis Angela – evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Specializarea : EI; EPI; EBM
Telefon: +40 724 275 315
+40 744 556 184

Legitimație nr. 13568

e-mail angela.eval@yahoo.com
angelakis.eval@gmail.com

11.01.2021

Către:

Consiliul Local al Comunei Ernei

Referitor la: Proprietatea imobiliară: două spații de birouri
Ernei, nr. 461., jud. Mureș

Stimați Domni,

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață a proprietății în cauză în vederea închirierii.

EXCEENERGO CERT S.R.L., prin ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că, chiria de piață a proprietății imobiliare descrisă în acest raport, la 11.01.2021, este:

7,3 lei/m²/lună echivalent a 1,5 €/m²/lună

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață utilă (m ²) | Chirie de piață (lei/lună) | Chirie de piață (€/lună) | Valoare unitară (€/m ² /lună) |
|----------|--|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Spațiul nr. 4. nr. cad. 51199-C4-U4 | 12,75 | 93,12 | 19,12 | 1,50 |
| 2 | Spațiul nr. 5. nr. cad. 51199-C4-U5 | 12,60 | 92,05 | 18,90 | 1,50 |

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,8704 lei.

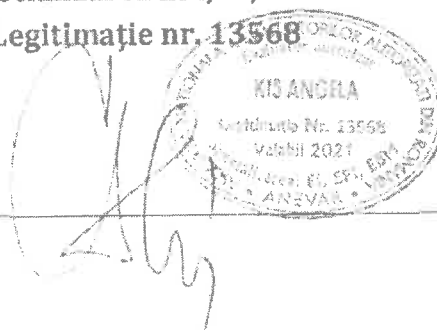
Cu deosebită considerație,

ec. Kis Angela

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EI, EBM

Legitimație nr. 13568



CUPRINS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| | Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante | 4 |
| 1. | Termenii de referință ai evaluării | 5 |
| 1.1. | Identificarea evaluatorului | 5 |
| 1.2. | Identificarea clientului (contribuabil) | 5 |
| 1.3. | Identificarea utilizatorului desemnat | 5 |
| 1.4. | Activul subiect al evaluării | 5 |
| 1.5. | Moneda evaluării | 5 |
| 1.6. | Scopul evaluării | 5 |
| 1.7. | Tipul valorii utilizate | 5 |
| 1.8. | Data evaluării | 6 |
| 1.9. | Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora | 6 |
| 1.10. | Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul | 6 |
| 1.11. | Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative | 7 |
| 1.12. | Tipul raportului | 10 |
| 1.13. | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 10 |
| 1.14. | Declararea conformității cu SEV | 10 |
| 2. | Prezentarea datelor | 11 |
| 2.1. | Identificare și descriere | 11 |
| 2.2. | Analiza pieței imobiliare | 15 |
| 3. | Analiza datelor | 21 |
| 3.1. | Analiza pentru cea mai bună utilizare | 21 |
| 3.2. | Descrierea metodologiei de evaluare | 22 |
| 3.3. | Aplicarea metodologiei de evaluare | 25 |
| 3.4. | Analiza rezultatului | 26 |
| | Anexe | |
| | - Anexa nr. 1. Evaluarea proprietății imobiliare – abordarea prin cost | |
| | - Anexa nr. 2. Estimarea chiriei de piață | |
| | - Anexa nr. 3. Planșe foto | |
| | - Anexa nr. 4. Acte de proprietate | |
| | - Anexa nr. 5. Comparabile | |

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

| | | |
|------------------------|--|----------------------|
| Client | Comuna Ernei, având sediul în Ernei, nr. 439., jud. Mureș | |
| Utilizator desemnat | Comuna Ernei, având sediul în Ernei, nr. 439., jud. Mureș | |
| Data evaluării | 11.01.2021 | |
| Evaluator autorizat | ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568 | |
| Compania de evaluare | EXCEENERGO CERT S.R.L. Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș | |
| Tip proprietate | Proprietate imobiliară tip clădire administrativă | |
| Adresa proprietății | Ernei, nr. 461., jud. Mureș | |
| Cartier / amplasare | Zonă centrală, funcțiuni mixte - rezidențială, nerezidențială | |
| Regim de înălțime | parter + 1 etaj | |
| Utilități | Energie electrică, gaz, apă, canalizare | |
| Finisaje | Inferioare | |
| Suprafețe | Spațiul 51199-C4-U4 | |
| | Suprafață teren (cotă parte) | 8,86 m ² |
| | Suprafață utilă | 10,75 m ² |
| | Suprafață construită desfășurată | 14,00 m ² |
| | Cote părți comune | 2,00 m ² |
| | Spațiul 51199-C4-U5 | |
| | Suprafață teren (cotă parte) | 8,75 m ² |
| | Suprafață utilă | 10,62 m ² |
| | Suprafață construită desfășurată | 15,00 m ² |
| | Cote părți comune | 1,98 m ² |
| Proprietar | Comuna Ernei (domeniu public) | |
| Utilizare existentă | birouri | |
| Curs de schimb valutar | 4,8704 lei/€ | |
| Chiria de piață | 7,3 lei/m²/lună echivalent a 1,5 €/m²/lună | |
| Dreptul de proprietate | Considerat deplin | |

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. **Identificarea evaluatorului** EXCEENERGO CERT S.R.L. cu sediul în Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș, e-mail exceenergocert@gmail.com; înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J-26-1449-2016 ; având cod unic de înregistrare 36710009, prin:
ec. Kis Angela, telefon +40 744 556 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. **Identificarea clientului** Comuna Ernei, având sediul în Ernei, nr. 439., jud. Mureș, cod unic de înregistrare 4323462.
- 1.3. **Identificarea utilizatorului desemnat** Comuna Ernei, având sediul în Ernei, nr. 439., jud. Mureș, cod unic de înregistrare 4323462.
- 1.4. **Activul subiect al evaluării** Proprietatea imobiliară situată în Ernei, nr. 461., jud. Mureș, două spații de birouri amplasate la parterul clădirii, evidențiate în cartea funciară nr. 51199-C4-U4 și nr. 51199-C4-U5 a localității Ernei.
- 1.5. **Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în LEI și €. În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală la data evaluării, fără condiții de plată.
Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. **Scopul evaluării** Închiriere .
- 1.7. **Tipul valorii utilizate** Tipul valorii estimate este chiria de piață.
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unui

drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Un drept de închiriere este un drept derivat care conferă în mod normal titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcții, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere. Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului deplin de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include, în mod normal, obligațiile chiriașului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, *poate* impune condiții sau restricții, precum asupra modului în care *poate* fi folosită proprietatea sau asupra transferului dreptului către o terță parte.

- 1.8. Data evaluării** Data de evaluării este 11.01.2021.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 4,8704 lei
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Data inspecției: 08.01.2021
Locul inspecției: Ernei, nr. 461., jud. Mureș în prezența domnului primar János Ferenc
Modalitate inspecție: vizualizare
Limitări: nu sunt
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite: Informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar:
- Extras de carte funciară nr. 51199-C4-U4 a localității Ernei din 12.02.2013;
 - Extras de carte funciară nr. 51199-C4-U5 a localității Ernei din 12.02.2013;
 - Foaie de avere – partea I din CF nr. 51199 col. a localității Ernei;

- Relevu fost sediu a primăriei – parter întocmit de ing. Dávid Zsolt Tamás la 24.10.2012;

Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din baza de date proprie, surse publice, site-uri specializate în analize imobiliare, presa locală etc.

Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:

Standarde de evaluare a bunurilor;

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL.

“Vol. 1. Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale” – Editura IROVAL.

“Vol. 3. Clădiri pe structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale” – Editura IROVAL

Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

1.11. Ipoteze

**semnificative
și/sau ipoteze
speciale**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

semnificative

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă

necertificată, așa cum acestea au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.

- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice disponibile, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Alte date:

- prin "proprietate imobiliară", în cuprinsul prezentului raport, se înțelege imobilul descris mai sus, fără alte elemente care ar fi componente naturale ale terenului, cum ar fi recolte, copaci, mineralele.
- 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. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- în conformitate cu standardele 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate
- informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a

stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Ipoteze speciale:

Chiria se estimează pentru cele două spații de birouri, așa cum se prezintă la momentul prezentei.

Evaluarea se realizează în ipoteza că se îndeplinesc condițiile de autorizare, funcționare a spațiilor (ex. cu acces la grupul sanitar).

Chiria estimată va sta la baza pornirii procedurii de închiriere (chiria unitară pentru pornirea licitației).

În situația în care, ulterior închirierii se dorește amenajarea spațiilor, costurile vor fi suportate de utilizatorul spațiilor.

1.12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este de tip descriptiv, cuprinzător.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

1.14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și descriere

▪ Descrierea situației juridice

Imobilele sunt evidențiate în cartea funciară astfel:

Număr carte funciară 51199-C4-U4 ind. a localității Ernei
Adresa Ernei, nr. 461., etaj P, nr. ap. Sp 4., județul Mureș
Număr cadastral 51199-C4-U4
Descrierea imobilului A1 nr. cadastral 51199-C4-U4
Spațiu compus din: 1 birou
Spații comune: coridorul (4), magazia (7),
camera pentru centrală cablu TV (11), coridorul
(13), casa scării (9);
CF col. 51199
Sc = 14,00 m²
Su = 10,75 m²
Cote părți comune = 200/4832 parte (2 m²,
conform foaie de avere CF col.)
Cote teren = 886/21.400 parte (8,86 m²,
conform foaie de avere CF col.)
Proprietar: Comuna Ernei (domeniu public)
Drept de proprietate Încheiere nr. 8111/ 12.02.2013
în baza: Act notarial nr . 34, din 07.02.2013, emis de NP
Pop Didona-Voichița,
Act administrativ nr. 89/07.12.2012 emis de
Primăria Comunei Ernei; documentație
Cadastrală avizată cu nr . 73000/09.01.2012 de
către O.C.P.I. Mureș
Se înființează cartea funciară 51199-C4-U4 a
unității individuale cu numărul cadastral 51199-
C4-U4/Ernei, rezultat din apartamentarea
construcției cu numărul cadastral 51199-C4
înscrisă în cartea funciară 51199-C4;
Act de dezmembrare parcelare nr. 111 din 2004,
plan de amplasament vizat tehnic nr .

2359/2004 de O.J.C.G.C. Mureș, notar public
Victor Onea (poziție transcrisă din CF 51199-
C4/Ernei, înscrisă prin încheierea nr. 37918 din
04.07.2012.)

Număr carte funciară 51199-C4-U5 ind. a localității Ernei
Adresa Ernei, nr. 461., etaj P, nr. ap. Sp 5., județul Mureș
Număr cadastral 51199-C4-U5
Descrierea imobilului A1 nr. cadastral 51199-C4-U5
Spațiu compus din: 1 birou
Spații comune: coridorul (4), magazia (7),
camera pentru centrală cablu TV (11), coridorul
(13), casa scării (9);
CF col. 51199
Sc = 15,00 m²
Su = 10,62 m²
Cote părți comune = 198/4832 parte (1,98 m²,
conform foaie de avere CF col.)
Cote teren = 875/21.400 parte (8,75 m²,
conform foaie de avere CF col.)
Proprietar: Comuna Ernei (domeniu public)
Drept de proprietate Încheiere nr. 8111/ 12.02.2013
în baza: Act notarial nr. 34, din 07.02.2013, emis de NP
Pop Didona-Voichița,
Act administrativ nr. 89/07.12.2012 emis de
Primăria Comunei Ernei; documentație
Cadastrală avizată cu nr . 73000/09.01.2012 de
către O.C.P.I. Mureș
Se înființează cartea funciară 51199-C4-U4 a
unității individuale cu numărul cadastral 51199-
C4-U4/Ernei, rezultat din apartamentarea
construcției cu numărul cadastral 51199-C4
înscrisă în cartea funciară 51199-C4;
Act de dezmembrare parcelare nr. 111 din 2004,
plan de amplasament vizat tehnic nr .

2359/2004 de O.J.C.G.C. Mureș, notar public
Victor Onea (poziție transcrisă din CF 51199-
C4/Ernei, înscrisă prin încheierea nr. 37918 din
04.07.2012.)

▪ Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară este amplasată în localitatea Ernei, județul Mureș, într-o zonă mixtă, rezidențială și comercială, pe strada Principală (DN15) cu circulație intensă.

Proprietatea imobiliară se compune din teren conform extrasului de carte funciară de 214 mp, edificat cu o clădire tip P+E.

Proprietatea imobiliară este racordată la toate utilitățile edilitare ale comunei.

Proprietatea imobiliară este ușor accesibilă și există și posibilitate de parcare a autovehiculelor.

Proprietatea imobiliară este în exploatare.

Clădirea a fost edificată în jurul anilor 1975-1978 aproximativ, utilizat inițial de CAP-ul din Ernei, ulterior a fost sediul primăriei Comunei Ernei, iar în prezent este utilizat, la parter, parțial de Poșta Română, la etaj sunt două apartamente utilizate în scop rezidențial.

Cele două spații de birouri de evaluat sunt amplasate la parterul clădirii, este vorba de spațiile nr. 4. și nr. 5..

Principalele caracteristici ale proprietăților de evaluat se prezintă astfel:

Spațiul 51199-C4-U4

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Tipul clădirii | P + E | |
| Suprafețe: | Suprafață teren (cotă parte) | 8,86 m ² |
| | Suprafață utilă | 10,75 m ² |
| | Suprafață construită desfășurată | 14,00 m ² |
| | Cote părți comune | 2,00 m ² |
| Structura de rezistență: | fundații beton armat | |
| | planșeu beton armat | |
| Închideri: | zidărie cărămidă | |
| | zidărie cărămidă | |

| | |
|------------------------|--|
| Acoperiș: | tip terasă învelitoare termo și hidroizolație |
| Tâmplărie: | uși, ferestre lemn cu geam simplu |
| Finisaje exterioare: | tencuieli, zugrăveli tip strop |
| Pardoseli: | beton, mozaic, parchet |
| Finisaje interioare | tencuieli, zugrăveli simple |
| Instalații funcționale | energie electrică; gaze naturale, apă, canalizare (în grupul sanitar) |
| Sistem de încălzire | încălzire convector pe gaze naturale (stare proastă) |
| Stare tehnică | satisfăcătoare spațiul are un aspect submediocru finisajele, tâmplăria, instalațiile prezintă deteriorări spațiul necesită lucrări de igienizare, modernizare |

Spațiul 51199-C4-U5

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| Tipul clădirii | P + E | |
| Suprafețe: | Suprafață teren (cotă parte) | 8,75 m ² |
| | Suprafață utilă | 10,62 m ² |
| | Suprafață construită desfășurată | 15,00 m ² |
| | Cote părți comune | 1,98 m ² |
| Structura de rezistență: | fundații beton armat planșeu beton armat zidărie cărămidă | |
| Închideri: | zidărie cărămidă | |
| Acoperiș: | tip terasă învelitoare termo și hidroizolație | |
| Tâmplărie: | uși, ferestre lemn cu geam simplu | |
| Finisaje exterioare: | tencuieli, zugrăveli tip strop | |
| Pardoseli: | beton, mozaic, parchet | |
| Finisaje interioare | tencuieli, zugrăveli simple | |
| Instalații funcționale | energie electrică; gaze naturale (racord) apă, canalizare (în grupul sanitar) | |
| Sistem de încălzire | a avut încălzire convector pe gaze naturale, momentan doar racord | |
| Stare tehnică | satisfăcătoare spațiul are un aspect submediocru | |

finisajele, tâmplăria, instalațiile prezintă deteriorări
spațiul necesită lucrări de igienizare, modernizare

2.2. Analiza pieței

O etapă importantă a activității de evaluare este analiza condițiilor pieței. Deși COVID19 poate afecta condițiile pieței, încă nu este clar modul în care piețele ar putea fi afectate. Analiza pieței implică observarea reacțiilor pieței, însă această analiză devine mai complicată atunci când participanții la piață se confruntă cu incertitudini.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către OMS drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. Evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră va fi tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

După starea de urgență instituită în luna martie și încheiată la jumătatea lunii mai, cel de-al treilea trimestru al anului în curs a fost caracterizat de revenirea la (o oarecare) normalitate – chiar dacă o serie de măsuri menite să limiteze răspândirea COVID-19 au rămas în vigoare, în cadrul general al stării de alertă. În acest context, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au tins să se stabilizeze în perioada iulie-septembrie: acestea au consemnat, de fapt, o creștere ușoară, de 0,3%.

Spre comparație, în cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un recul de 1,7% – o tendință explicabilă printr-un factor cât se poate de obiectiv, anume dificultățile apărute în concretizarea unei tranzacții imobiliare câtă vreme au funcționat interdicțiile de circulație, în timpul stării de urgență. Pe de altă parte, în perioada ianuarie-martie 2020, spre sfârșitul căreia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru al doilea pătrar din 2020, un avans de 1,5% comparativ cu trimestrul anterior și, respectiv, unul de 5,2% față de aceeași perioadă a anului trecut. Statisticile pentru România indică, pe de altă parte, o evoluție trimestrială de +0,1%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat, pe plan local, la +6,6%. Cu alte cuvinte, în ciuda unei scăderi la nivel de ofertă, în perioada stării de urgență (și imediat după) se poate vorbi mai degrabă despre o stabilizare a prețurilor de vânzare de pe piața rezidențială – spre deosebire de tendința de ușoară creștere consemnată la nivelul UE.

Dacă al doilea pătrar din 2020 poate fi considerat primul trimestru în care avem de-a face cu un recul vizibil al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din 2014 încoace, este semnificativ că piața rezidențială a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă, în perioada iulie-septembrie. Chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, de luat în seamă. Marjele trimestriale de creștere din ultimii șase ani s-au menținut, per ansamblu, sub pragul de 5%, iar majorări de sub 0,5% au mai fost consemnate în T2 2019 (+0,4%), în T1 2015 (+0,2%), dar și în T3 2014 (+0,2%)

Cât despre diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, observăm că aceasta a ajuns, în trimestrul al treilea al anului în curs, la o valoare de +4,6% – ceea ce echivalează cu un declin de trei puncte procentuale față de T2 2020, când se situa la +7,6%. Comparativ cu perioada similară a anului trecut, când diferența anuală de preț se cifra la 6,07%, scăderea este, evident, mai redusă (mai puțin de două puncte procentuale). De menționat este că valori similare (sau chiar mai mici) ale acestui indicator au mai fost consemnate în ultimii șase ani, anume în T1 2019 (+4,6%), în T2 2019 (+3,5%), dar și în T2 2018 (+4,6%) Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și centralizate de Analize Imobiliare relevă, ca urmare a „relaxării” restricțiilor impuse de autorități în cadrul stării de urgență, confirmarea tendinței de revenire a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă – aceasta constând nu doar într-o stabilizare, ci

chiar într-o ușoară creștere comparativ cu rezultatele consemnate în 2019. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în iulie 2020, la un total de 50.153 la nivel național; această cifră ar reprezenta o scădere ușoară, în cuantum de 1,5%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 50.890 de achiziții).

Este, desigur, semnificativ că următoarele două luni ale trimestrului trecut au adus majorări ale numărului de achiziții de imobile comparativ cu anul 2019. În august au avut loc, mai exact, 43.762 de asemenea operațiuni pe plan național – rezultat ce indică un avans de aproximativ 1,5% față de perioada similară a anului anterior, când în întreaga țară erau tranzacționate 43.109 proprietăți. Pe de altă parte, în septembrie 2020 au fost achiziționate 48.568 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează, de asemenea, o evoluție ascendentă față de perioada similară a anului trecut: este vorba, mai exact, despre un plus de 2,4% la 12 luni, față de un total de 47.414 achiziții (o diferență de 1.154 de acorduri de vânzare).

Începând cu luna iunie 2020 activitatea pieței s-a reluat și în județul Mureș, numărul tranzacțiilor imobiliare prezintă o tendință de creștere, comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019.

Conform datelor statistice publicate de ANCPI tranzacțiile efectuate în județul Mureș, în primele 11 luni ale anului 2020, comparativ cu cele ale anului 2019, se prezintă astfel:

| Perioada | Intravilan fără construcții | | Evoluție 2020/2019 |
|---------------|-----------------------------|-------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| Ianuarie | 126 | 282 | 2,24 |
| Februarie | 227 | 395 | 1,74 |
| Martie | 338 | 449 | 1,33 |
| Aprilie | 260 | 130 | 0,50 |
| Mai | 573 | 279 | 0,49 |
| Iunie | 224 | 328 | 1,46 |
| Iulie | 297 | 336 | 1,13 |
| August | 502 | 1020 | 2,03 |
| Septembrie | 282 | 385 | 1,37 |
| Octombrie | 327 | 345 | 1,06 |
| Noiembrie | 189 | 380 | 2,01 |
| Total 11 luni | 3.345 | 4.329 | 1,29 |

| Perioada | Intravilan cu construcții | | Evoluție 2020/2019 |
|---------------|---------------------------|-------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| Ianuarie | 118 | 196 | 1,66 |
| Februarie | 266 | 333 | 1,25 |
| Martie | 302 | 331 | 1,10 |
| Aprilie | 262 | 104 | 0,40 |
| Mai | 300 | 393 | 1,31 |
| Iunie | 244 | 305 | 1,25 |
| Iulie | 265 | 396 | 1,49 |
| August | 253 | 269 | 1,06 |
| Septembrie | 270 | 326 | 1,21 |
| Octombrie | 364 | 372 | 1,02 |
| Noiembrie | 323 | 365 | 1,13 |
| Total 11 luni | 2.967 | 3.390 | 1,14 |

| Perioada | Extravilan agricol | | Evoluție 2020/2019 |
|---------------|--------------------|-------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| Ianuarie | 55 | 81 | 1,47 |
| Februarie | 116 | 238 | 2,05 |
| Martie | 224 | 287 | 1,28 |
| Aprilie | 190 | 171 | 0,90 |
| Mai | 170 | 99 | 0,58 |
| Iunie | 161 | 198 | 1,23 |
| Iulie | 189 | 181 | 0,96 |
| August | 87 | 128 | 1,47 |
| Septembrie | 161 | 201 | 1,25 |
| Octombrie | 150 | 321 | 2,14 |
| Noiembrie | 153 | 104 | 0,68 |
| Total 11 luni | 1.656 | 2.009 | 1,21 |

| Perioada | Extravilan neagricol | | Evoluție 2020/2019 |
|---------------|----------------------|------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| Ianuarie | 2 | 1 | 0,50 |
| Februarie | 2 | 12 | 6,00 |
| Martie | 12 | 20 | 1,67 |
| Aprilie | 12 | 2 | 0,17 |
| Mai | 3 | 11 | 3,67 |
| Iunie | 6 | 4 | 0,67 |
| Iulie | 5 | 40 | 8,00 |
| August | 5 | 3 | 0,60 |
| Septembrie | 5 | 9 | 1,80 |
| Octombrie | 13 | 7 | 0,54 |
| Noiembrie | 2 | 7 | 3,50 |
| Total 11 luni | 67 | 116 | 1,73 |

| Perioada | Total imobile | | Evoluție 2020/2019 |
|---------------|---------------|--------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| Ianuarie | 407 | 708 | 1,74 |
| Februarie | 802 | 1.246 | 1,55 |
| Martie | 1.081 | 1.394 | 1,29 |
| Aprilie | 944 | 487 | 0,52 |
| Mai | 1.319 | 866 | 0,66 |
| Iunie | 854 | 1.005 | 1,18 |
| Iulie | 960 | 1.228 | 1,28 |
| August | 1031 | 1.599 | 1,55 |
| Septembrie | 909 | 1.151 | 1,27 |
| Octombrie | 1.138 | 1.319 | 1,16 |
| Noiembrie | 928 | 1.069 | 1,15 |
| Total 11 luni | 10.373 | 12.072 | 1,16 |

Oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect:

- oferta de vânzare – redusă. Nu sunt semne care să aducă o schimbare; în zona analizată există un număr redus de proprietăți nerezidențiale oferite spre vânzare.
 - marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 2 și 10%
 - oferta de vânzare teren liber: ofertă redusă în zona centrală, prețuri solicitate cuprinse între 10 și 30 €/mp.
- * variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața;*
- oferta de vânzare proprietăți rezidențiale: prețuri solicitate cuprinse între 400 și 700 €/mpScd.
 - oferta de închiriere proprietăți nerezidențiale: nu am identificat
 - în zona municipiului Târgu Mureș (atractivitate superioară): la prețuri solicitate cuprinse între 3 și 25 €/mp/lună.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații colectate din piața specifică proprietății subiect, iar în tabelul următor sunt prezentate sintetic informațiile de piață identificate:

Terenuri

| Nr. crt. | Amplasament | Preț ofertă (eur) | Preț ofertă (eur/mp) | Suprafață teren (mp) | Front stradal (m) | Lungime | l/L | Utilități | Destinație | Drum acces |
|----------|-------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|---------|------|-----------|--------------|------------|
| 1 | Ernei | 20.056 | 23 | 872 | 20 | 43,60 | 0,46 | 30 m | rezidențială | pietruit |
| 2 | Ernei | 9.700 | 10 | 970 | 20 | 48,50 | 0,41 | 100 m | rezidențială | pietruit |
| 3 | Ernei | 21.000 | 21 | 980 | 15 | 65,33 | 0,23 | 50 m | rezidențială | pietruit |
| 4 | Ernei | 18.000 | 20 | 900 | 21 | 42,86 | 0,49 | 50 m | rezidențială | pietruit |

Oferte închirieri spații:

| Amplasament | | Preț chirie (eur) incl. TVA | Preț chirie (eur/mp) | Suprafață (mp) |
|-------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Corunca | | 4.748 | 4,75 | 1.000 |
| Târgu Mureș | centru | 480 | 2,40 | 200 |
| Târgu Mureș | Fortuna | 1.000 | 8,33 | 120 |
| Târgu Mureș | Bartok Bela | 402 | 2,45 | 164 |
| Târgu Mureș | Mureșeni | 1.007 | 5,30 | 190 |
| Târgu Mureș | ultracentral | 4.001 | 13,47 | 297 |
| Târgu Mureș | Gh. Doja | 5.000 | 12,50 | 400 |
| Târgu Mureș | Tudor | 2.000 | 9,30 | 215 |
| Târgu Mureș | centru | 799 | 4,44 | 180 |
| Târgu Mureș | piața 7 Noiembrie | 799 | 5,71 | 140 |
| Târgu Mureș | Gh. Doja | 513 | 6,41 | 80 |
| Târgu Mureș | ultracentral | 500 | 62,50 | 8 |
| Târgu Mureș | centru | 600 | 10,91 | 55 |
| Târgu Mureș | semicentral | 750 | 4,26 | 176 |
| Târgu Mureș | ultracentral | 9.750 | 13,00 | 750 |
| Târgu Mureș | ultracentral | 4.845 | 25,50 | 190 |
| Târgu Mureș | ultracentral | 1.400 | 35,00 | 40 |
| Târgu Mureș | Libertății | 540 | 7,30 | 74 |
| Târgu Mureș | Mureșeni | 450 | 8,18 | 55 |
| Târgu Mureș | centru | 550 | 5,50 | 100 |
| Târgu Mureș | Poli 2 | 810 | 13,50 | 60 |
| Târgu Mureș | Gh. Doja | 840 | 5,83 | 144 |
| Târgu Mureș | semicentral | 928 | 3,50 | 265 |
| Târgu Mureș | Corina | 880 | 12,57 | 70 |
| Târgu Mureș | Pța Armatei | 700 | 6,36 | 110 |
| Târgu Mureș | Cutezanței | 700 | 10,00 | 70 |
| Târgu Mureș | centru | 420 | 9,13 | 46 |
| Târgu Mureș | centru | 490 | 7,00 | 70 |
| Târgu Mureș | semicentral | 600 | 6,00 | 100 |
| Târgu Mureș | Unirii | 240 | 6,86 | 35 |
| Târgu Mureș | centru | 3.332 | 5,55 | 600 |
| Târgu Mureș | Kaufland | 4.500 | 3,00 | 1.500 |
| Târgu Mureș | Cutezanței | 1.900 | 9,50 | 200 |

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Analiza se efectuează într- una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Alternativa de utilizare | Criterii | | | |
|--------------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| | Permisibil legal | Fizic posibil | Fezabil financiar | Maxim productiv |
| Nerezidențială | Da | Da | Da | Da |
| Rezidențială | Da | Da | Nu | Nu |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea nerezidențială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

| Alternativa de utilizare | Criterii | | | |
|--------------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| | Permisibil legal | Fizic posibil | Fezabil financiar | Maxim productiv |
| Nerezidențială | Da | Da | Da | Da |
| Rezidențială | Da | Da | Nu | Nu |

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea nerezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună

utilizare a terenului considerat liber este de teren cu destinație rezidențială, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea de proprietate imobiliară cu destinație nerezidențială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

3.2. Descrierea metodologiei de evaluare

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Principalele abordări: prin piață și/sau prin venit sunt aplicabile la estimarea chiriei de piață.

În conformitate cu cerințele SEV, în condițiile actuale de incertitudine, se recomandă folosirea mai multor tipuri de abordări în evaluare sau a mai multor metode de evaluare în cadrul aceleiași abordări, astfel încât concluziile evaluării să fie documentate corespunzător.

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al

proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Am aplicat abordarea prin venituri la evaluarea chiriei de piață a terenului. Am utilizat metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată veniturului brut efectiv din exploatare estimat.

În metoda capitalizării directe, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

Etapele aplicării metodei sunt:

- a) Estimarea veniturului net din exploatare (VNE)
- b) Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective R

c) Convertirea VNE în valoare prin intermediul R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$

În cazul nostru pornind de la valoarea de piață a imobilului și rata de capitalizare, prin formula $VNE = V_{cap} \times R$ am estimat venitul net din exploatare, implicit chiria de piață.

Consider că această metodă corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de închiriere a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile de închiriere a activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre închiriere, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, sunt chiria lunară pe metru pătrat. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate

transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

3.3. Aplicarea metodologiei de evaluare

Având în vedere caracteristicile fizice ale proprietății și în situația în care nu am avut la dispoziție informații suficiente credibile referitoare la chiriile de piață actuale am aplicat abordarea prin venit, pornind de la valoarea de piață a proprietății.

Etape parcurse:

- am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare (Anexa nr. 1.)
- am estimat chiria de piață (Anexa nr. 2.) astfel:
 - am determinat rata de capitalizare adecvată
 - am determinat cheltuielile de exploatare a proprietății
 - am determinat gradul de neocupare
 - am estimat venitul brut potential (chiria de piață)

În anexa nr. 1. este prezentată procedura de aplicare a metodei.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

$V_{\text{piață}} = 211.700 \text{ lei echivalent a } 43.500 \text{ €}$

În anexa nr. 2. este prezentată procedura de estimare a chiriei de piață.

Aceasta a fost estimată la:

$7,3 \text{ lei/m}^2/\text{lună echivalent a } 1,5 \text{ €/m}^2/\text{lună}$

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață utilă (m ²) | Chirie de piață (lei/lună) | Chirie de piață (€/lună) | Valoare unitară (€/m ² /lună) |
|----------|--|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Spațiul nr. 4. nr. cad. 51199-C4-U4 | 12,75 | 93,12 | 19,12 | 1,50 |
| 2 | Spațiul nr. 5. nr. cad. 51199-C4-U5 | 12,60 | 92,05 | 18,90 | 1,50 |

3.4. Analiza rezultatului

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare/închiriere a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin venit.

Evaluarea este atipică, având în vedere, atât tipul proprietății imobiliare, destinația propusă prin închiriere, cât și circumstanțele, condițiile de piață actuale.

Conform standardelor, recomandărilor ANEVAR, dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea chiriei, o entitate poate determina chiria de piață prin utilizarea altor tehnici sau abordări.

Metodele de evaluare aplicate îndeplinesc **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei/m²/lună și €/m²/lună. Exprimarea opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că, chiria de piață pentru închirierea spațiilor de birouri situate în Ernei, nr. 461., jud. Mureș este:

7,3 lei/m²/lună echivalent a 1,5 €/m²/lună

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață utilă (m ²) | Chirie de piață (lei/lună) | Chirie de piață (€/lună) | Valoare unitară (€/m ² /lună) |
|----------|--|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Spațiul nr. 4. nr. cad. 51199-C4-U4 | 12,75 | 93,12 | 19,12 | 1,50 |
| 2 | Spațiul nr. 5. nr. cad. 51199-C4-U5 | 12,60 | 92,05 | 18,90 | 1,50 |

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,8704 lei.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață a imobilului.

Anexa nr. 1.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare

- **Evaluarea terenului**

În prima etapă am cules informații privind piața proprietăților similare. Am identificat câteva oferte de imobile cu caracteristici similare, amplasate în zone similare ca atractivitate.

Am utilizat ca surse de informații paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

Am selectat proprietățile comparabile, am verificat informațiile referitoare la acestea.

Proprietățile comparabile sunt reale (pot fi identificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

<https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-teren--in-ernei-cartier-ernei-E/2601>

(E/2601) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Ernei

20.056 EUR

23 EUR/mp

Clasificare teren: Intravilan

Imprejmuire teren: Neimprejmuit

Suprafata teren: 872 mp

Latime drum acces: 7 m

Cota lungime: 44 m

Distanța fata de utilitati: 30 m

Cota latime: 20 m

Distanța fata de case: 30 m

Forma teren: Dreptunghiular

Distanța fata de centru: 10 km

Deschidere teren: 44 m

Inclinatie teren: Teren plat

Parcelabil: Da

Nr. parcelari: 2

Suprafete parcele: 400 mp

Stare teren: Bun

Tip teren Constructii

Destinatie teren Rezidential

Autorizatii Fara autorizatii

Regim juridic de construire Case / Vile

Tip pamant Negru

Cale de acces Acces pietonal, Acces auto

Utilitati Curent monofazic

Deschidere la Drum de tara

Amenajare strazi Pietruite

Vegetatie teren Iarba

Vecinatati teren Case / Vile
Modalitate de plata Numerar

Comparabila B

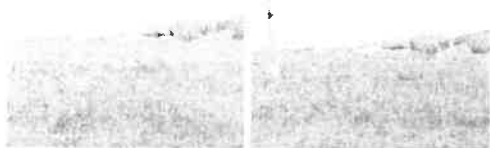
<https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-teren--in-ernei-cartier-ernei-E/4646>

(E/4646) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Domos

Localizare Ernei, Ernei, Domos

9.700 EUR

10 EUR/mp



Caracteristici teren

Clasificare teren: Intravilan

Imprejmuire teren: Neimprejmuit

Suprafata teren: 970 mp

Latime drum acces: 7 m

Distanta fata de utilitati: 100 m

Distanta fata de case: 50 m

Forma teren: Dreptunghiular

Deschidere teren: 20 m

Inclinatie teren: Teren plat

Parcelabil: Nu

Nr. parcelari: 1

Stare teren: Foarte bun

Tip teren Pasuni, Fanete

Destinatie teren Rezidential

Autorizatii Fara autorizatii

Regim juridic de construire Case / Vile

Tip pamant Negru

Cale de acces Acces auto

Deschidere la Drum de tara

Amenajare strazi Pietruite

Vegetatie teren Iarba

Vecinatati teren Case / Vile

Modalitate de plata Numerar

Comparabila C

<https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-teren--in-ernei-cartier-ernei-E/3198>

(E/3198) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Selgros

Localizare Ernei, Ernei, Selgros

21.000 EUR

Caracteristici teren

Clasificare teren: Intravilan

Imprejmuire teren: Sarma

Suprafata teren: 980 mp

Latime drum acces: 7 m

Distanta fata de utilitati: 50 m

Distanta fata de case: 50 m

Forma teren: Dreptunghiular
 Distanța fata de centru: 10 km
 Deschidere teren: 15 m
 Inclinație teren: Teren plat
 Parcelabil: Nu
 Nr. parcelari: 1
 Stare teren: Bun
 Tip teren Constructii
 Destinație teren Rezidențial
 Autorizații Autorizație construire
 Regim juridic de construire Case / Vile
 Tip pamant Negru
 Cale de acces Acces pietonal, Acces auto
 Utilități Apa - Fantana
 Deschidere la Strada
 Amenajare strazi Pietruite
 Vegetație teren Iarba
 Vecinatati teren Case / Vile
 Modalitate de plata Numerar

Comparabila D

<https://www.storia.ro/oferta/teren-IDgdok.html#43b75fc6d4>

Teren

Mures (judet), Ernei

18 000 €

20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 900 m²

Descriere anunt

Vând 900 mp teren intravilan in Ernei, vis-a-vis de Selgros, in apropierea drumului de centură, cu o deschidere de 21 metri în față, utilități in apropiere, PUZ, PUG, zonă frumoasă, liniștită, case noi in vecinătate. Pret 20 Euro mp. Negociabil.



| Nr. crt. | Criterii și elemente de comparație: | Teren de evaluat: | Terenuri de comparație: | | | |
|----------|--|-------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | A | B | C | D |
| 0 | Tipul comparabilei: | | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă |
| 1 | Dreptul de proprietate transmis: | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| 2 | Restricții legale: | fără | fără | fără | fără | fără |
| 3 | Condiții de vânzare: | normale | normale | normale | normale | normale |
| 4 | Condiții de finanțare: | normale | normale | normale | normale | normale |
| 5 | Cheltuieli necesare imediat după cumpărare | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| 6 | Condițiile pieței: | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |

Raport de evaluare chirie spații de birouri din cadrul proprietății imobiliare situată în Ernei, nr. 461., jud. Mureș

| Nr. crt. | Criterii și elemente de comparație: | Teren de evaluat: | Terenuri de comparație: | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | A | B | C | D |
| 7 | Localizare: | Ernei | Ernei | Ernei | Ernei | Ernei |
| 8 | Acces | șosea asfaltată | drum acces | drum acces | drum acces | drum acces |
| 9 | Suprafață | 214 | 872 | 970 | 980 | 900 |
| 10 | Topografie: | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări |
| 11 | Forma: raport L/l: | dreptunghiulară 25/9; l/L 2,8 | dreptunghiulară 20/44; l/L 0,46 | dreptunghiulară 20/49; l/L 0,41 | dreptunghiulară 15/65; l/L 0,23 | dreptunghiulară 21/43; l/L 0,49 |
| 12 | Utilități: | curent, apă, canalizare, gaz | la 30 m curent, apă, canalizare, gaz | la 100 m curent, apă, canalizare, gaz | la 50 m curent, apă, canalizare, gaz | la 50 m curent, apă, canalizare, gaz |
| 13 | Destinație; utilizare | mixtă | rezidențială | rezidențială | rezidențială | rezidențială |
| 14 | Alte aspecte | nu este cazul | nu este cazul | conductă gaz | nu este cazul | nu este cazul |
| | Preț total (Euro): | | 20.056 | 9.700 | 21.000 | 18.000 |
| | Preț unitar (€/mp): | | 23,00 | 10,00 | 21,43 | 20,00 |

Grila datelor de piață:

| Ajustări | Subiect | Proprietățile imobiliare comparabile | | | |
|------------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| | | A | B | C | D |
| Ajustări specifice tranzacției | | | | | |
| Preț de ofertă (€/m ²) | ? | 23,00 | 10,00 | 21,43 | 20,00 |
| Tipul tranzacției | | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă |
| Ajustare (%) | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Ajustare (€) | | -1,15 | -0,50 | -1,07 | -1,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Drepturi de proprietate transmise | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Restricții legale: | fără | fără | fără | fără | fără |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Condiții de vânzare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Condiții de finanțare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |

Raport de evaluare chirie spații de birouri din cadrul proprietății imobiliare situată în Ernei, nr. 461., jud. Mureș

| Ajustări | Subiect | Proprietățile imobiliare comparabile | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | A | B | C | D |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Chelt necesare după cumpărare | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Condiții de piață | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 9,50 | 20,36 | 19,00 |
| Ajustări specifice proprietății | | | | | |
| Localizare | Ernei | Ernei | Ernei | Ernei | Ernei |
| Ajustare (%) | | 0,0% | 6,7% | 0,0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,63 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 10,13 | 20,36 | 19,00 |
| Acces | șosea asfaltată | drum acces | drum acces | drum acces | drum acces |
| Ajustare (%) | | 0,0% | 0% | 0,0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 10,13 | 20,36 | 19,00 |
| Suprafața (mp) | 214 | 872 | 970 | 980 | 900 |
| Ajustare (%) | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 10,13 | 20,36 | 19,00 |
| Topografie | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări | plat, fără denivelări |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 10,13 | 20,36 | 19,00 |
| Forma; raport L/l | dreptunghiulară 25/9; l/L 2,8 | dreptunghiulară 20/44; l/L 0,46 | dreptunghiulară 20/49; l/L 0,41 | dreptunghiulară 15/65; l/L 0,23 | dreptunghiulară 21/43; l/L 0,49 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 10,13 | 20,36 | 19,00 |
| Utilități | curent, apă, canalizare, gaz | la 30 m curent, apă, canalizare, gaz | la 100 m curent, apă, canalizare, gaz | la 50 m curent, apă, canalizare, gaz | la 50 m curent, apă, canalizare, gaz |
| Ajustare (%) | | 0% | 15,0% | 0,0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 1,52 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 11,65 | 20,36 | 19,00 |
| Destinație / Utilizare | mixtă | rezidențială | rezidențială | rezidențială | rezidențială |

Raport de evaluare chirie spații de birouri din cadrul proprietății imobiliare situată în Ernei, nr. 461., jud. Mureș

| Ajustări | Subiect | Proprietățile imobiliare comparabile | | | |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | | A | B | C | D |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 11,65 | 20,36 | 19,00 |
| Alte aspecte | nu este cazul | nu este cazul | conductă gaz | nu este cazul | nu este cazul |
| Ajustare(%) | | 0,0% | 0,00% | 0,0% | 0,0% |
| Ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (€/mp) | | 21,85 | 11,65 | 20,36 | 19,00 |
| Ajustare netă% | | -1,15 | 1,65 | -1,07 | -1,00 |
| Ajustare brută% | | -5,00% | 16,54% | -5,00% | -5,00% |
| Valoare de piață unitară (€/mp) | | 19 | | | |
| Valoare de piață | | 4.070 € | | | |
| | | 19.800 lei | | | |

În opinia mea valoarea unitară a terenului subiect este valoarea ajustată a comparabilei D.

Opinia finală asupra valorii: 19 €/m²

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor directe este:

$$V_{\text{comparații directe}} = 19.800 \text{ lei echivalent a } 4.070 \text{ €}$$

• **Evaluarea clădirii**

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi: recuperabilă (reparații neefectuate la timp); nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă; nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi: recuperabilă; nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea immobilizărilor corporale.

Modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciierilor trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale, astfel:

1. Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată) pe baza tabelor anexate.

2. Determinarea vârstei cronologice ponderate a clădirii prin una din următoarele două variante:

- a) dacă vârsta cronologică ponderată coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea

declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

În tabelele prezentate s-a ținut cont de faptul că lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale s-au efectuat la timp și în condiții corespunzătoare, acest lucru reflectându-se în starea tehnică a clădirii respective.

b) dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta cronologică ponderată se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici: considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare sau considerând suprafața construită desfășurată drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție.

Se vor considera numai acele lucrări de extindere/modernizare care au dus la creșterea duratei de viață a clădirii sau la creșterea capacității de exploatare. În categoria extindere sau modernizare intră alte lucrări decât cele de care s-a ținut cont în determinarea vârstei pentru clădirea inițială. Evaluatorul trebuie să se asigure că nu s-au dublat elementele constructive între clădirea inițială și modernizările luate în calcul.

3. Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.

Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.

Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

4. Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii: mediu normal ; mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit); mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

6. Se determină deprecierea normală conform Tabelelor corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei cronologice ponderate a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) se determină astfel:

$$D_{fn} = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} \times (V_{cp} - V1)$$

unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În cazul utilizării costului de reconstruire la clădirile monument istoric sau cultural, deprecierea totală este costul de restaurare și nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet.

Costul de nou ales este costul de înlocuire.

Am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza cataloagelor editate de IROVAL București. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii - raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale- raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- însumarea costurilor totale.

Ajustările pentru depreciere:

Deprecierea fizică s-a estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Deprecierea funcțională: nu este cazul

Deprecierea externă a fost estimată în baza experienței profesionale și a rezultatelor analizei de piață efectuate.

Dat fiind faptul că nu am identificat informații de piață privind imobile similare din localitate, ținând cont de rangul localității, tendințele generale de piață și de dezvoltare a localității, natura

și caracteristicile imobilului, consider că proprietatea imobiliară este afectată de deprecieri externe în cuantum de 55% (conform Codului fiscal art. 457. La stabilirea valorii impozabile a unei clădiri se aplică coeficienți de corecție funcție de rangul localității. Astfel coeficientul de corecție pentru Târgu Mureș, localitate rang II., zona A este 2,4 iar Ernei localitate rang IV., zona A este 1,1. Diferența între cele două este 1,3 respectiv 55%)

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net a construcțiilor.

- Estimarea costului de înlocuire

Am utilizat catalogul Editura IROVAL București:

"Vol. 1. Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale":

"Vol. 2. Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale comerciale și agricole- construcții speciale":

Date de referință

| | Total | P | E1 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| An construcție | 1978 | | |
| Suprafața construită la sol (mp) | 194,16 | 194,16 | |
| Suprafața construită desfășurată (mp) | 388,32 | 194,16 | 194,16 |
| Suprafața utilă (mp) | 307,76 | 143,24 | 164,52 |
| Suprafață opacă (mp) | 232,99 | | |
| Suprafață acoperiș (mp) | 194,16 | | |

Calculul cost de înlocuire brut

Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de înlocuire

| Denumire | Simbol | Suprafață (mp) | Cost unitar lei/mp | Corecție distanță | Corecție manoperă | Cost total corectat (lei) |
|--|--------------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| Infrastructură | V1 | 194,16 | 448,4 | 0,988 | 0,872 | 75.008 |
| Suprastructură P | 7ZIDCAR30PS | 194,16 | 1.117,8 | 0,988 | 0,872 | 186.985 |
| Suprastructură E | 7ZIDCAR30EFS | 194,16 | 1.072,3 | 0,988 | 0,872 | 179.374 |
| Scară | SCAGRES | 1,00 | 4.725,0 | 0,988 | 0,872 | 4.071 |
| Învelitoare | TERNE | 194,16 | 585,0 | 0,988 | 0,872 | 97.860 |
| Finisaj exterior | FSTROP | 232,99 | 417,3 | 0,988 | 0,872 | 83.768 |
| Finisaj interior | FOMAGS2E | 388,32 | 605,4 | 0,988 | 0,872 | 202.548 |
| Finisaj scară | obișnuit | 1,00 | 2.130,6 | 0,988 | 0,872 | 1.836 |
| Instalații electrice | ELINGR | 388,32 | 142,0 | 0,988 | 0,872 | 47.501 |
| Instalații sanitare cadă + lavoar + w.c. | CALAWC4E | 2,00 | 4.103,4 | 0,988 | 0,872 | 7.071 |
| Instalații sanitare lavoar + w.c. | LAVWC1E | 3,00 | 1.936,6 | 0,988 | 0,872 | 5.005 |
| Instalații sanitare chiuvetă + baterie | CHFOBO4E | 2,00 | 1.483,1 | 0,988 | 0,872 | 2.556 |

Raport de evaluare chirie spații de birouri din cadrul proprietății imobiliare situată în Ernei, nr. 461., jud. Mureș

| Denumire | Simbol | Suprafață (mp) | Cost unitar lei/mp | Corecție distanță | Corecție manoperă | Cost total corectat (lei) |
|----------------------------|-----------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| Instalații de încălzire | INCCONV4E | 388,32 | 166,9 | 0,988 | 0,872 | 55.833 |
| Total cost de înlocuire | | | 2.444,93 lei /mp | | | 949.414 lei |
| Cost de înlocuire fără TVA | | | 2.054,56 lei /mp | | | 797.827 lei |
| curs de schimb EUR/RON | | | 4,8704 | | | 4,8704 |
| Cost de înlocuire | | | 421,85 € /mp | | | 163.811 € |

Ajustările pentru depreciere:

Deprecierea fizică s-a estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

| | | |
|----------|----------|---|
| Grupa | I | Construcții |
| Subgrupa | 1.6. | Construcții de locuințe și social-culturale Anexa nr. 35. |
| Subclasa | 1.6.2. | Construcții pentru învățământ; știință; cultură și artă; ocrotirea sănătății; asistență socială; cultură fizică și agrement |
| | 1.6.2.1. | Clădiri din zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.), beton armat, metal |

Structura :

Mediul de folosință :

Stare tehnică :

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare:

Modificări majore

Vârsta cronologică ponderată

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel::

| | Vechime (ani) | | Gradul de depreciere fizică normală | |
|---------|---------------|----|-------------------------------------|--------|
| | V2 | V1 | D2 | D1 |
| | 45 | 40 | 50,00% | 44,00% |
| D2-D1 | 5 | | 6,00% | |
| Dfn /an | | | 1,20% | |
| Vcp = | 43,00 | | | |
| Vcp -V1 | 3,00 | | 3,60% | |
| Dfn = | 47,60% | | | |

Deprecierea funcțională: 0,00%

Deprecierea externă: 55,00%

| Nr. crt. | Elemente de calcul | U.M. | Valoare |
|----------|--------------------------------|--------------|----------|
| 1 | Cost unitar | lei / mp Sd | 2.054,56 |
| 2 | Suprafață de calcul | mp | 388,32 |
| 3. | Cost de înlocuire | lei | 797.827 |
| | Profitul întreprinzătorului | % | 2,00% |
| 3.2 | Valoare profit întreprinzător | | 15.957 |
| | Cost de înlocuire brut | lei | 813.784 |
| 4 | | | |
| | Depreciere fizică | % | -47,60% |
| 4.1 | Valoare depreciere fizică | | -387.361 |
| | Valoarea ajustată | lei | 426.423 |
| | Depreciere funcțională | % | 0,00% |
| 4.2 | Valoare depreciere funcțională | | 0 |
| | Valoarea ajustată | lei | 426.423 |
| | Depreciere externă | % | -55,00% |
| 4.3 | Valoare depreciere externă | | -234.532 |
| | Valoarea ajustată | lei | 191.890 |
| 5 | Curs de schimb | lei/euro | 4,8704 |
| | | lei | 191.890 |
| | | euro | 39.399 |
| 6 | Valoarea de piață | lei/mpSd | 494 |
| | | euro / mp Sd | 101 |

Valoarea proprietății imobiliare subiect se estimează însumând valoarea terenului cu cea a clădirii:

| Nr. crt. | Denumire mijloc fix | Suprafață (m ²) | Valoarea de piață (lei) | Valoarea de piață (eur) | Valoarea de piață (eur/m ²) |
|----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| 1 | Clădire P+E | 388,32 | 191.890 | 39.399 | 101,46 |
| 2 | Teren intravilan | 214 | 19.800 | 4.064 | 18,99 |
| | Total | | 211.690 | 43.463 | |

În consecință, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate de prezenta este :

Rotunjim:

V_{pieță} = 211.700 lei echivalent a 43.500 €

Anexa nr. 2.

Estimarea chiriei de piață

Etape parcurse:

- am determinat rata de capitalizare adecvată
- am determinat cheltuielile de exploatare a proprietății
- am determinat gradul de neocupare
- am estimat venitul brut potential (chiria de piață)

În anexa nr. 1. este prezentată valoarea de piață a proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

$V_{\text{piață}} = 211.700 \text{ lei echivalent a } 43.500 \text{ €}$

Rate de capitalizare:

Rata de capitalizare a fost determinată ținând cont de tipul proprietății, caracteristicile fizice și economice și piața specifică. Pentru aceasta au fost analizate și informații publicate periodic, de către ANEVAR în revista "Valoarea oriunde este ea".

În studiile publicate există informații concrete despre ratele de capitalizare din București, orașele primare (ex.: Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța) și orașe secundare (Sibiu Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad). În fapt, din aceste studii se poate observa o creștere aproximativ liniară a ratei de capitalizare, în funcție de tipul localității (primară, secundară ș.a.m.d).

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 9-11% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se află imobilul evaluat, dar și de informațiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS), astfel s-a selectat rata de capitalizare de 9%.

Gradul de neocupare și necolectare a chiriei a fost estimat în funcție de informațiile de pe piața specifică: analize de piață publicate de companii de profil, precum și informații istorice

concrete referitoare la gradele de neocupare și necolectare a chiriei, ale unor proprietăți similare.

Conform studiilor de piață efectuate de specialiști în domeniu gradul de neocupare: pentru spații de birouri este în medie de 12% – 15% (Revista Valoarea – oriunde este ea, nr. 28/2020) Având în vedere aceste informații și ținând cont de caracteristicile proprietății subiect considerăm oportună utilizarea unui grad de neocupare și necolectare a chiriei de: 15%.

Cheltuieli:

Conform uzanțelor de pe piața specifică, în cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (0,2% din valoarea impozabilă) și taxele pentru asigurare (care în mod uzual reprezintă un cost anual de cca. 0,15% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adăugate cheltuieli legate de management, mentenanță și alte mici cheltuieli periodice.

| Denumire | Impozite | Asigurări | Management | Reparații întreținere | Total cheltuieli |
|-------------------------|----------|-----------|------------|--------------------------|---------------------|
| Proprietate tip birouri | 800 | 600 | 540 | 1.943 | 3.883 |

Având în vedere cele de mai sus și pornind de la venitul net efectiv (VNE) vom estima venitul brut potențial (VBP) adică chiria de piață.

| Nr. crt. | Denumire | Valoare de piață lei | Rcap | Venit net efectiv lei/an | Cheltuieli lei | Venit brut efectiv lei/an | Grad neocupare % | Venit brut potențial lei/an |
|----------|-------------------------|-------------------------|------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | Proprietate tip birouri | 211.700 | 9% | 19.051 | 3.883 | 22.933 | 15% | 26.980 |

În consecință, pornind de la valoarea de piață a imobilului și rata de capitalizare, prin formula $VBE = V_{\text{piață}} \times R$ am estimat venitul brut potențial, implicit chiria de piață pentru întreaga proprietate.

| Nr. crt. | Denumire | Venit brut potențial lei/an | Venit brut potențial | |
|----------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|--------|
| | | | lei/lună | €/lună |
| 1 | Proprietate tip birouri | 26.980 | 2.248,33 | 461,63 |

Suprafața utilă a clădirii este: 307,76 m²

Raportând chiria de piață pe întreaga proprietate la suprafața utilă totală a clădirii rezultă chiria unitară de piață:

$$2.248,33 : 307,76 = 7,31 \text{ lei/m}^2/\text{lună}$$

În consecință, chiria unitară de piață este (rotund):

$$V_{\text{chirie de piață}} = 7,3 \text{ lei/m}^2/\text{lună echivalent a } 1,5 \text{ €/m}^2/\text{lună}$$

În cazul celor două spații de birouri, procedura de închiriere poate fi demarată de la valoarea unitară estimată de prezenta:

7,3 lei/m²/lună echivalent a **1,5 €/m²/lună**

Respectiv în cifră absolută:

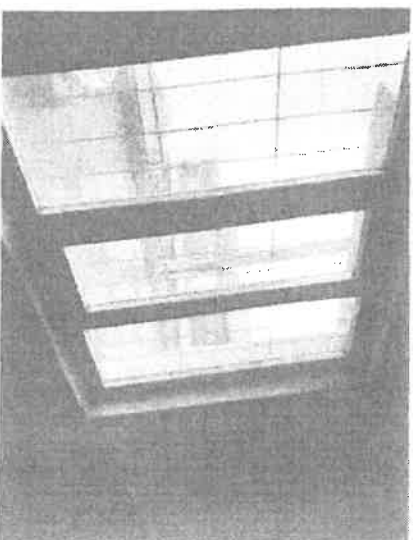
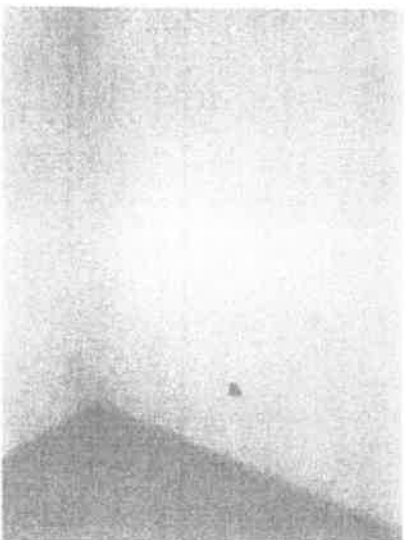
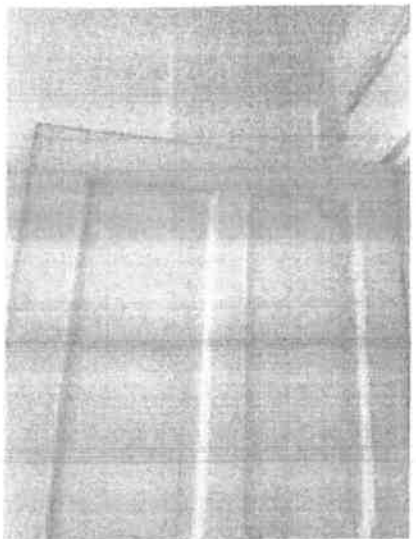
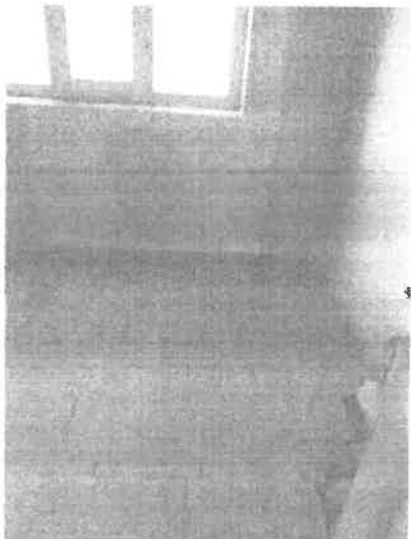
| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Spațiul 51199-C4-U4 | |
| Suprafață utilă | 10,75 m ² |
| Cote părți comune | 2,00 m ² |
| Total suprafață utilă | 12,75 m² |

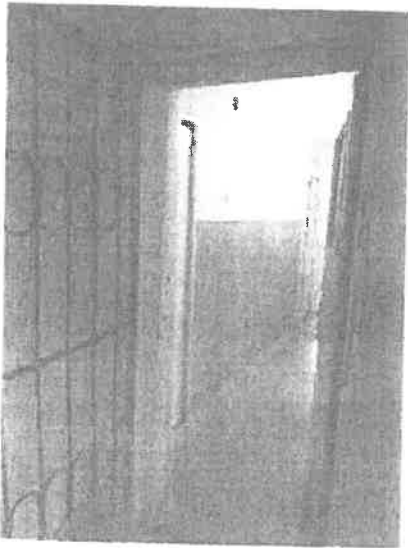
| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Spațiul 51199-C4-U5 | |
| Suprafață utilă | 10,62 m ² |
| Cote părți comune | 1,98 m ² |
| Total suprafață utilă | 12,60 m² |

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață (m ²) | Chirie de piață (lei/lună) | Chirie de piață (€/lună) | Valoare unitară (€/m ² /lună) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Spațiul nr. 4. nr. cad. 51199-C4-U4 | 12,75 | 93,12 | 19,12 | 1,50 |
| 2 | Spațiul nr. 5. nr. cad. 51199-C4-U5 | 12,60 | 92,05 | 18,90 | 1,50 |

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,8704 lei.









EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 8111 |
| Ziua | 12 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2013 |

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U4
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

Unitate individuala

Adresa: Ernei, nr. 461, etaj P, nr. ap. SP 4

— Anu (Paza)

Parti comune: alte spatii comune,

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | 51199-C4-U4 | 14,0 | 10,75 | 200/ 4832 | 806/ 21400 | SP compus din: 1 birou SPATII COMUNE: coridorul(4), magazia(7), camera pentru centrala cablu TV(11), coridorul(13), casa scarii(9); c.f.col. 51199 |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U4
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

| Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii / Referinte |
|--|---|
| 81.1 / 12.02.2013 Act notarial nr. 34, din 07.02.2013, emis de NP POP DIDONA-VOICHTA, act administrativ nr. 09/07-12-2012 emis de PRIMARIA COMUNEI ERNEI; documentatie cadastrala avizata cu nr. 73000/09.01.2012 de catre O.C.P.I. - Mures; | |
| B1 Se infinteaza cartea funciara 51199-C4-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 51199-C4-U4/Ernei, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 51199-C4 inscrisa in cartea funciara 51199-C4; Act de dezmembrare parcei nr. 111 din 2004, plan de amplasament avizat telefonic nr. 2359/2004 de O.J.C.G.C.Mures - notar public Victor Onea | A1 |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1 COMUNA ERNEI, (domeniu public) | A1 pozitie transcrisa din CF 51199-C4/Ernei, inscrisa prin incheierea nr. 37918 din 04-JUL-12; |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U4
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U4
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

Unitate individuala

Adresa: Ernei, nr. 461, etaj P, nr. ap. SP 4

Parti comune: alte spatii comune,

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata (mp) | Suprafata utila (mp) | Nr. Topografic | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------|------------|--|
| A1 | 51199-C4-U4 | 14,0 | 10,75 | | 200/ 4832 | 886/ 21400 | SP compus din: 1 birou SPATII COMUNE: coridorul(4), magazia(7), camera pentru centrala cablu TV(11), coridorul(13), casa scarii(9); c.f.col. 51199 |

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

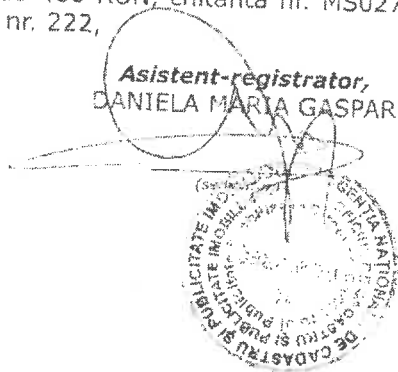
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 480 RON, chitanta nr. MS0277368/07-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
21/02/2013

Data eliberării,
25/02/2013

Asistent-registrator,
DANIELA MARIA GASPAR



Referent,
SABAU ERZINA
Referentul celui în cauză
(parafa și semnătura)licul



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 8111 |
| Ziua | 12 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2013 |

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

Unitate individuala

Adresa: Ernei, nr. 461, etaj P, nr. ap. SP 5

Parti comune: alte spatii comune

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | 51199-C4-U5 | 15,0 | 10,62 | 198/ 4832 | 875/ 21400 | SP compus din: 1 birou SPATII COMUNE: coridorul(4), magazia(7), camera pentru centrala cablu TV(11), coridorul(13),casa scarii(9); c.f.col. 51199 |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

| Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii / Referinte |
|--|---|
| 8111 / 12.02.2013 | |
| Act notarial nr. 34, din 07.02.2013, emis de NP POP DIDONA-VOICHITA, act administrativ nr. 89/07-12-2012 emis de PRIMARIA COMUNEI ERNEI; documentatie cadastrala avizata cu nr. 73000/09.01.2012 de catre O.C.P.I. - Mures; | |
| B1 Se infinteaza cartea funciara 51199-C4-U5 a unitatii individuale cu numarul cadastral 51199-C4-U5/Ernei, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 51199-C4 inscrisa in cartea funciara 51199-C4; Act de dezmembrare parcelare nr. 111 din 2004, plan de amplasament avizat tehnic nr. 2359/2004 de O.J.C.G.C.Mures - notar public Victor Onea | A1 |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1 COMUNA ERNEI, (domeniu public) | A1 pozitie transcrisa din CF 51199-C4/Ernei, inscrisa prin incheierea nr. 37918 din 04-JUL-12; |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 51199-C4-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Ernei

Unitate individuala

Adresa: Ernei, nr. 461, etaj P, nr. ap. SP 5

Parti comune: alte spatii comune,

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata (mp) | Suprafata utila (mp) | Nr. Topografic | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------|------------|---|
| A1 | 51199-C4-U5 | 15,0 | 10,62 | | 198/ 4832 | 875/ 21400 | SP compus din: 1 birou SPATII COMUNE: coridorul(4), magazia(7), camera pentru centrala cablu TV(11), coridorul(13),casa scarii(9); c.f.col. 51199 |

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

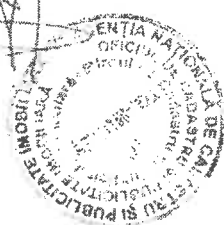
S-a achitat tariful de 480 RON, chitanta nr. MS0277368/07-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
21/02/2013

Data eliberării,
21/02/2013

Asistent-registrator,
DANIELA MARIA GASPAR

(semnatura)



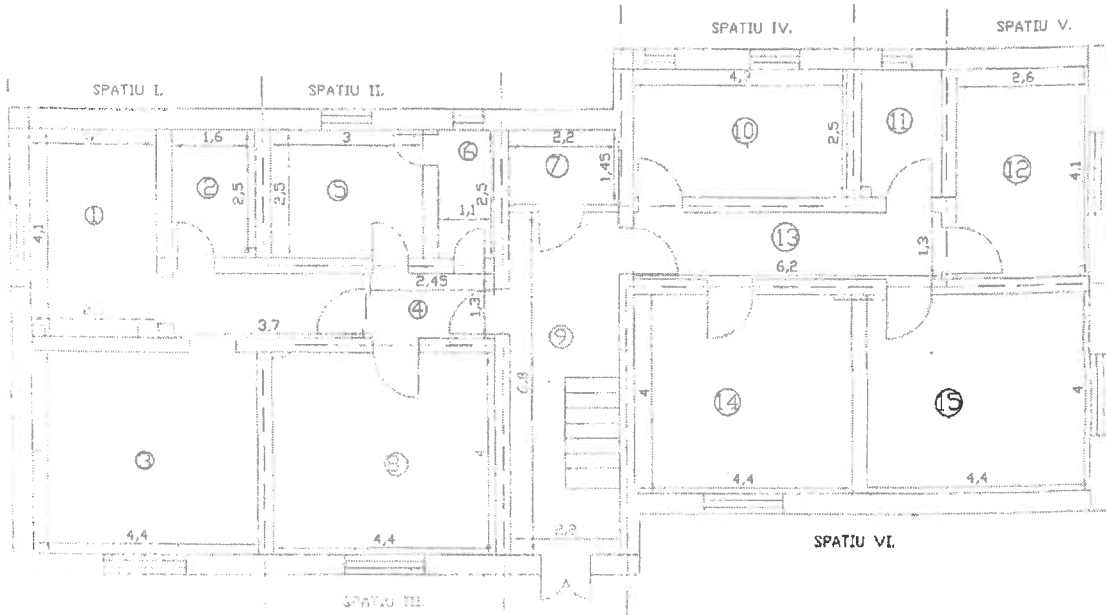
Referent,

SABAU HAJNAL

Referent (punct de susținere)

RELEVU FOST SEDIU A PRIMARIEI- parter
Scara 1:100

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---|-------|
| Nr. Cad al terenului 51199 | Suprafata 214mp | Adresa Imobilului INTRAVILAN, COMERNEI | |
| Cartea Funciara colectiva nr 51199 | | UAT | ERNEI |
| Cod unitate individuala | | CF individuala | |



| No. | Denumire Incapere | Suprafata utila (mp) | |
|------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | MAGAZIE | 10.07mp | SPATIU I. |
| 2 | BAIE | 3.96mp | |
| 3 | BIROU | 22.41mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 4 | CORIDOR | 3.19mp | |
| 5 | BIROU | 7.30mp | SPATIU II. |
| 6 | MAGAZIE | 2.75mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 7 | MAGAZIE | 3.19mp | |
| 8 | BIROU | 17.57mp | SPATIU III. |
| 9 | CASA SCARII | 14.96mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 10 | BIROU | 10.75mp | SPATIU IV. |
| 11 | CAMERA PENTRU CENTRALA CABLU TV | 3.96mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 12 | BIROU | 10.62mp | SPATIU V. |
| 13 | CORIDOR | 0.06mp | COMUN SPATIILE I,II,III,IV,V,VI |
| 14 | BIROU | 17.56mp | SPATIU VI. |
| 15 | CAMERA CENTRALA TELEFONICA | 17.56mp | |
| SUPRAFATA UTILA TOTALA | | 154.11mp | |

Executant
ing. David Zsolt Tamas

Data: 24.10.2012



Partea I - Foaia de avere

| Nr.cad | | Descriere imobil | | | | Suprafațe terenul (mp) | | | | |
|--------------------------------------|-------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|------------|
| 51199 | | Parcela C1-SC011-01/18-01 | | | | 11 | | | | |
| Nr tronson | Scară | Nivel | Cod unitate individuală | Nr. camere (spațiu) | Nr. camere (incaperi) | Suprafață utilă (mp) (Suap) | Cota părți comune (Cpc) | Cota parte teren (Cpt) | Total proprietate imobiliară | Observatii |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | KI |
| | | P | 50788-C1-U1 | SP 1 | 3 Incaperi | 36.44 | 6.79 | 30.07 | 73.30 | 0.1405 |
| | | P | 50788-C1-U2 | SP 2 | 2 Incaperi | 19.25 | 1.91 | 8.45 | 20.61 | 0.0395 |
| | | P | 50788-C1-U3 | SP 3 | 1 Incaperi | 17.57 | 3.27 | 14.48 | 35.32 | 0.0677 |
| | | P | 50788-C1-U4 | SP 4 | 1 Incaperi | 10.75 | 2.00 | 8.86 | 21.61 | 0.0414 |
| | 1 | P | 50788-C1-U5 | SP 5 | 1 Incaperi | 10.62 | 1.98 | 8.75 | 21.36 | 0.0409 |
| | | P | 50788-C1-U6 | SP 6 | 2 Incaperi | 35.12 | 6.54 | 28.97 | 70.63 | 0.1354 |
| | | E | 50788-C1-U7 | APT 2 | 3 camere | 69.09 | 12.87 | 56.99 | 138.95 | 0.2663 |
| | | E | 50788-C1-U8 | APT 1 | 3 camere | 69.60 | 12.96 | 57.43 | 139.99 | 0.2683 |
| TOTAL | | | | | | 259.44 | 48.32 | 214.00 | 521.76 | 1 |
| Descrierea părților comune indivize: | | <p>Parter: coridorul(4), magazia(7), camera pentru centrala cablu TV(11), coridorul(13) sunt comune între spațiile de la parter, casa scării(9) este comună între spațiile de la parter și apartamentele de la etaj</p> <p>cu casa scării(18) este comună între apartamentele de la etaj</p> <p>Etaj: holul</p> | | | | | | | | |
| | | <p>Metoda de calcul la calculul cotei indivize este cel din Ordinul nr. 634/2006</p> <p>Cota indiviza din partea comune=Ki x Suprafața parți comune; Ki=Suprafața utilă apartament/Suprafața utilă totală</p> <p>Indiviza din teren=Ki x Suprafața totală a terenului aferent construcției; Ki=Suprafața utilă apartament/Suprafața utilă totală</p> <p>Cota apartamentului (Suap) este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logjiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de ușă, ale treccilor cu deschideri până la 1.00 m, nișete de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazarea de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie). În cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprind: rampa de acces, conform anexei nr. 1 din Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.</p> | | | | | | | | |
| | | <p>Recepționat</p> <p>Ștefan Ștefan</p> <p>Ștefan Ștefan</p> | | | | | | | | |

<https://www.euroimobili.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-ernei-cartier-ernei-E/2601>
(E/2601) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Ernei

20.056 EUR

23 EUR/mp

Clasificare teren: Intravilan

Imprejurare teren: Neimprejmuit

Suprafata teren: 872 mp

Latime drum acces: 7 m

Cota lungime: 44 m

Distanța fata de utilitati: 30 m

Cota latime: 20 m

Distanța fata de case: 30 m

Forma teren: Dreptunghiular

Distanța fata de centru: 10 km

Deschidere teren: 44 m

Inclinatie teren: Teren plat

Parcelabil: Da

Nr. parcele: 2

Suprafata parcele: 400 mp

Stare teren: Bun

Tip teren: Constructii

Destinatia teren: Rezidential

Autorizatii: Fara autorizatii

Regim juridic de construire: Case / Vile

Tip pamant: Negru

Cale de acces: Acces pietonal, Acces auto

Utilitati: Curent monofazic

Deschidere la Drum de tara

Amenajare strazi: Pietruite

Vegetatie teren: Iarba

Vecinatati teren: Case / Vile

Modalitate de plata: Numerar

<https://www.euroimobili.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-ernei-cartier-ernei-E/4646>

(E/4646) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Domos

Localizare Ernei, Ernei, Domos

9.700 EUR

10 EUR/mp



Caracteristici teren

Clasificare teren: Intravilan

Imprejurare teren: Neimprejmuit

Suprafata teren: 970 mp

Latime drum acces: 7 m

Distanța fata de utilitati: 100 m

Distanța fata de case: 50 m

Forma teren: Dreptunghiular

Anexa nr. 5. Informații privind piața

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vile/imures/ernei/casa-de-vanzare-5-camera-X8221101571?sta=5478307>

Casa de Vanzare in Zona Ernei, oferta de Fayora Imobiliare

Ernei, zona Centrala - Vezi harta

110.000 EUR

Comision: 0% cumpărător

415.09 EUR / mp

5 camere | 265 mp util | 500 mp teren



FAYORA IMOBILIARE

Casa de vanzare in Zona Ernei

Offerim spre vanzare casa compusa din Parter + Etaj in suprafata utila de 265 mp.

Parterul este compus din trei dormitoare, doua bai, o bucatarie si un living toate acestea fiind mobilate

si functionale. La al doilea nivel sunt: 2 dormitoare, un dressing, o baie si un salon mare cu terasa.

Acest al doilea nivel este neterminat inca. Casa dispune de toate utilitatile apa, curent, gaz precum si o

fosa septica. De asemenea casa dispune de sistem de alarma functional. Terenul aferent casei este de 5

ari.

Pretul de vanzare este de 110000 euro, negociabil.

Caracteristici

• Nr. camere: 5

• Suprafata utila: 265 mp

• Suprafata de sfasurata: 310 mp

• Nr. bucatarii: 1

• Nr. bai: 3

• Nr. terase: 1

• Suprafata teren: 500 mp

• Structura rezistentă: caramida

• Specificații

Utilități

• Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

• Acces internet: Fibra optica

Finisoaje

• Podele: Parchet, Gresie

• Pereti: Falanta

Dotări

• Bucatarie: Mobilata, Utilata

• Mobilat: Complet

Alte detalii zonă

• Amenajare strazi: Asfaltate

Disponibilitate proprietate imediat

<https://www.sigorta.ro/oferta/teren-IDedok.html#43b751e6d4>

Teren

Mures (Judet), Ernei

18 000 €

20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 900 m²

Descriere anunt

Vand 900 mp teren intravilan in Ernei, vis-a-vis de Selgros, in apropierea drumului de centura, cu o deschidere de 21 metri in fata, utilitati in apropiere, PUZ, PUG, zona frumoasa, Uniștită, case noi in vecinătate. Pret 20 Euro mp. Negociabil.



<https://www.imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/targu-mures>



Imobiliar Inchiriază Pensinusa Koronka

Targu Mures, zona Sud-Est

• Spațiu în casa/vila

• 1.000 mp

• 3.990 EUR + TVA / luna

• 3,99 EUR + TVA / mp / luna



De inchiriat casa cu 3 camere, zona Centrala

Targu Mures, zona Central

• Spațiu în casa/vila

• 200 mp

• 480 EUR / luna

• 2,40 EUR/mp/lună



Inchiriez spatiu comercial cu suprafata 120 mp in Tudosor zona Fortuna Targu Mures, zona Tudor Vladimirescu

Deschidere teren: 20 m

Inclinatie teren: Teren plat

Parcelabil: Nu

Nr. parcelari: 1

Stare teren: Foarte bun

Tip teren: Pasuni, Fanete

Destinatie teren: Rezidential

Autorizatii: Faza autorizatii

Regim juridic de construire: Case / Vile

Tip pamant: Negru

Cale de acces: Acces auto

Deschidere la Drum de tara

Amenajare strazi: Pietruite

Vegetatie teren: Iarba

Vecinatati teren: Case / Vile

Modalitate de plata: Numerar

<https://www.imobiliare.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-ernei-carrier-ernei-E/3198>

(E/3198) - De vanzare teren in Ernei, cartier Ernei, zona Selgros

Localizare Ernei, Ernei, Selgros

21.000 EUR

Caracteristici teren

Clasificare teren: Intravilan

Imprejurire teren: Sarma

Suprafata teren: 980 mp

Latime drum acces: 7 m

Distanța fata de utilitati: 50 m

Distanța fata de case: 50 m

Forma teren: Dreptunghiular

Distanța fata de centru: 10 km

Deschidere teren: 15 m

Inclinatie teren: Teren plat

Parcelabil: Nu

Nr. parcelari: 1

Stare teren: Bun

Tip teren: Constructii

Destinatie teren: Rezidential

Autorizatii: Autorizatie construire

Regim juridic de construire: Case / Vile

Tip pamant: Negru

Cale de acces: Acces pietonal, Acces auto

Ubittati: Apa - Fântâna

Deschidere la Strada

Amenajare strazi: Pietruite

Vegetatie teren: Iarba

Vecinatati teren: Case / Vile

Modalitate de plata: Numerar

- vitrină: 18 m
- 5.000 EUR / lună
- 12,50 EUR/mp/lună



Spațiu de închiriat cu suprafața de 200 mp

Târgu Mureș zona Tudor Vladimirescu

- Spațiu în bloc de apartamente
- 215 mp
- vitrină: 15 m
- 1.999,50 EUR / lună
- 9,30 EUR/mp/lună



Inchiriere spațiu comercial 90 mp și terasa de 90mp - construcție 2020

Târgu Mureș zona Central

- Spațiu în bloc de apartamente
- 180 mp
- 799,20 EUR / lună
- 4,44 EUR/mp/lună



Inchiriere spațiu comercial în Piața din 7 Noiembrie suprafața 140 mp.

Târgu Mureș zona 7 Noiembrie

- Spațiu în centru comercial
- 140 mp
- vitrină: 6 m
- 799,40 EUR / lună
- 5,71 EUR/mp/lună



Inchiriere spațiu comercial 80 mp în Tg. Mureș pe strada Gh. Doja

Târgu Mureș zona George Doja

- Spațiu în cadru de birouri
- 80 mp
- 2.500 RON / lună
- 31,25 RON/mp/lună

• Spațiu în centru comercial

- 120 mp
- vitrină: 7 m
- 999,60 EUR / lună
- 8,33 EUR/mp/lună



Proprietar - Inchiriere spațiu comercial în Tg. Mureș, str. Bartok, Esia nr. 4

Târgu Mureș zona Ultracentral

- Spațiu în bloc de apartamente
- 164 mp
- 401,80 EUR / lună
- 2,45 EUR/mp/lună



CHIRIE spațiu parter în imobil P+T cartier MUREȘENI

Târgu Mureș zona Mureșeni

- Spațiu în casa/vila
- 190 mp
- vitrină
- 1.007 EUR / lună
- 5,30 EUR/mp/lună



De închiriat spațiu pentru restaurant 335 mp. Ultracentral

Târgu Mureș zona Central

- Spațiu în centru comercial
- 297 mp
- vitrină: 75 m
- 4.000,59 EUR / lună
- 13,47 EUR/mp/lună



Imobilstar Inchiriere 400 mp spațiu comercial zona Gh. Doja

Târgu Mureș zona George Doja

- Spațiu în casa/vila
- 400 mp

4.845 EUR / lună
Târgu Mureș, Ultracentral
190 mp, Centru comercial



1.400 EUR / lună
Târgu Mureș, Ultracentral
40 mp Centru comercial



Spațiu Comercial 74 Mp. De Inchiriat In Mures.Zona Liberă

- Târgu Mureș, zona Liberă
- Spațiu în bloc de apartamente
- 74 mp
- vitrină

540,20 EUR / lună
7,30 EUR/mp/lună



Spațiu Comercial De Inchiriat In Zona Mureseni,ofert de Favora Imobiliare

- Târgu Mureș, zona Mureseni
- Spațiu în centru comercial
- 55 mp

450 EUR / lună
8,18 EUR / mp / lună



Spațiu Comercial de Inchiriat In Zona Centrala,ofert de Favora Imobiliare

- Târgu Mureș, zona Central
- Spațiu în centru comercial
- 100 mp

550 EUR / lună
5,50 EUR/mp/lună



Spațiu comercial de inchiriat in Zona Ultracentrala

Târgu Mureș, zona Ultracentral

- Spațiu în centru comercial
- 8 mp

500 EUR / lună
62,50 EUR/mp/lună



Imobilstar Inchiriază sp. com. cu vad

Târgu Mureș, zona Central

- spațiu strădat
- 55 mp

600,65 EUR / lună
10,91 EUR/mp/lună



Spațiu Comercial De Inchiriat In Targu Mures, Semicentral

Târgu Mureș, zona Semicentral

- Spațiu în casa/vila
- 176 mp

749,76 EUR / lună

- vitrină
- 4,26 EUR/mp/lună



9.750 EUR / lună

Târgu Mureș, Ultracentral

- 750 mp, Clădire de birouri



- 110 mp
- 700 EUR / lună
- 6,36 EUR / m² / lună



Imobilizat inchiriază spațiu comercial - str. Catezanei

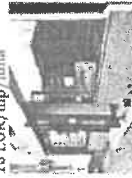
Târgu Mureș, zona Tudor

- Spațiu în bloc de apartamente

- 70 mp

700 EUR / lună

10 EUR/mp /lună



Târgu Mureș, zona Central

- Spațiu în clădire de birouri

- 46 mp

420 EUR / lună

9,13 EUR/mp/lună



Spațiu Comercial de inchiriat în Zona Centrală, oferit de Egoza Imobiliare

Târgu Mureș, zona Central

- Spațiu în centru comercial

- 70 mp

490 EUR / lună

7 EUR/mp/lună



100 mp spațiu de birouri, la 300m de Prefectura

Târgu Mureș, zona Semicentral

- spațiu stradal

- 100 mp

600 EUR / lună

6 EUR/mp/lună



Imobilizat inchiriază spațiu pentru servicii medicale / birouri, zona Palii 2

Târgu Mureș, zona Central

- Spațiu în bloc de apartamente

- 60 mp

810 EUR / lună

13,50 EUR/mp/lună

Imobilizat inchiriază spațiu+ depozit, ptr. magazin mobilă

Târgu Mureș, zona Cheorghie Doja

- Spațiu în casa/vila

- 144 mp

705,60 EUR + TVA / lună

4,90 EUR+TVA /m²/lună



În zona Diego - depozit, birou, magazie - 3,5 euro/mp

Târgu Mureș, zona Semicentral

- Spațiu în showroom

- 265 mp

927,50 EUR / lună

3,50 EUR/mp/lună



Spațiu Comercial, 70 Mp, Tudor, Zona Corina

Târgu Mureș, zona Tudor

- Spațiu în bloc de apartamente

- 70 mp

vitrină

879,90 EUR / lună

12,57 EUR/mp/lună



Inchiriaz spațiu comercial aproape de centru într-o zonă cu val comercial în Tg

Târgu Mureș, zona Piața Armatei

- Spațiu în clădire de birouri



Se inchiriaza spatiu comercial zona Diamant

- Târgu Mureș, zona Tudor
- Spatiu în centru comercial
- 189 mp
- 1.700 EUR + TVA / lună
- 8,99 EUR+TVA/mp/lună



Spatiu comercial sau birouri cu terras

- Târgu Mureș, zona 1 Decembrie 1918
- Spatiu în casa/vila
- 280 mp
- 1.540 EUR + TVA / lună
- 5,50 EUR+TVA/mp/lună



Imobilizat inchiriaza showroom-depozit, langa Kaufland

- Târgu Mureș, zona Semicentral
- Spatiu în showroom
- 350 mp
- 1.050 EUR / lună
- 3 EUR/mp/lună



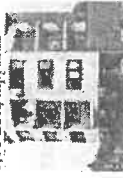
De inchiriat spatiu comercial/biroou pe strada Mihai Viteazul in Tr. Mures

- Târgu Mureș, zona Central
- Spatiu în centru comercial
- 50 mp
- 380 EUR / lună
- 7,60 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial de inchiriat in Zona Unirii, ofeait de Payora Imobiliare

- Târgu Mureș, zona Unirii
- Spatiu în centru comercial
- 35 mp
- 240 EUR / lună
- 6,86 EUR/mp/lună



De inchiriat spatiu comercial, zona centrala

- Târgu Mureș, zona Central
- Spatiu în centru comercial
- 600 mp
- 2.800 EUR + TVA / lună
- 4,67 EUR+TVA/mp/lună



Imobilizat inchiriaza in zona Centrului Commercial Kaufland 1.500 mp spatiu

- Târgu Mureș, zona George Doja
- Spatiu în showroom
- 1.500 mp
- 4.500 EUR / lună
- 3 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial 200 Mp De Inchiriat, Str. Cutesantilor, Tudor

- Târgu Mureș, zona Tudor
- Spatiu în bloc de apartamente
- 200 mp
- vitrină
- 1.900 EUR / lună
- 9,50 EUR/mp/lună



Incalzire Spatiu Comercial in 7 Noiembrie, Targu Mures

- Targu Mures, zona 7 Noiembrie
- Spatiu in centru comercial
- 49 mp
- 350 EUR / luna
- 7,14 EUR/mp/luna



De inchiriat 2 spatii comerciale, ultracentrale in Tg. Mures, la pret unui singur.

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in cladire de birouri
- 60 mp
- 410 EUR / luna
- 6,83 EUR /mp/luna



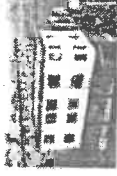
Spatiu Comercial 412 metri patrati, Tg. Mures, centru

- Targu Mures, zona Central
- Spatiu in cladire de birouri
- 412 mp
- 6.188 EUR / luna
- 15 EUR/mp/luna



Imobilizat inchiriază 250 mp spatiu pentru mobila in magazin Ambient

- Targu Mures, zona Depozite
- Spatiu in showroom
- 300 mp
- vitrina
- 1.350 EUR / luna
- 4,50 EUR/mp/luna



EXCLUSIV - Showroom - cladire de Birouri

- Targu Mures, zona 7 Noiembrie
- Spatiu in cladire de birouri
- 430 mp
- vitrina
- 5.000,90 EUR / luna
- 11,63 EUR/mp/luna



De inchiriat spatiu 350 mp ultracentral in Tg. Mures

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in cladire de birouri
- 350 mp
- 4.500 EUR / luna
- 12,86 EUR/mp/luna



Inchiriere spatiu comercial cu vitrina la strada, ultracentral, 500 mp in Tg. Mures

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in cladire de birouri
- 500 mp
- 7.500 EUR / luna
- 15 EUR/mp/luna



Spatiu Comercial 120 Mp-180 Mp De Inchiriat, Ultracentral

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in bloc de apartamente
- 120 mp
- vitrina
- 2.400 EUR / luna
- 20 EUR/mp/luna

De inchiriat spatiu comercial in zona centrala:

- Târgu Mureș, zona Central
- Spațiu în clădire de birouri
- 650 mp
- 2.500 EUR / lună
- 3,85 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial de Inchiriat in Zona Ultracentrala

- Târgu Mureș, zona Ultracentral
- Spațiu în centru comercial
- 40 mp
- 1.400 EUR / lună
- 35 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial 100 Mp De Inchiriat Zona Unirii

- Târgu Mureș, zona Unirii
- Spațiu în casa/vila
- 100 mp
- 400 EUR / lună
- 4 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial 65 Mp Unirii

- Târgu Mureș, zona Unirii
- Spațiu în casa/vila
- 65 mp
- vitrină
- 300,30 EUR / lună
- 4,62 EUR/mp/lună



Inchiriaz spatiu comercial ultracentral in Tg Mures

- Târgu Mureș, zona Ultracentral
- Spațiu în clădire de birouri



Spatiu Comercial de Inchiriat in Zona Ultracentrala

- Târgu Mureș, zona Ultracentral
- Spațiu în centru comercial
- 180 mp
- 3.500 EUR / lună
- 35 EUR/mp/lună



Spatiu Comercial Bar/Restaurant De Inchiriat Zona Mureseni

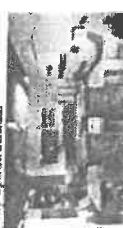
- Târgu Mureș, zona Mureseni
- Spațiu în centru comercial
- 124 mp
- vitrină
- 999,44 EUR / lună
- 8,06 EUR/mp/lună



- 4.845 EUR / lună
- Târgu Mureș, Ultracentral
- 190 mp Centru comercial



- 600,05 EUR / lună
- Târgu Mureș, Central
- 55 mp Spațiu strada



- 2.625 EUR / lună
- Târgu Mureș, Georgehe Dupa
- 750 mp Showroom



Inchiriere spatiu comercial

Târgu Mureș, zona Georgehe Doja
Spațiu în centru comercial
• 200 mp
1.200 EUR / lună
6 EUR/mp/lună



Spațiu comercial de inchiriat, Tg. Mureș

Târgu Mureș, zona Ultracentral
Spațiu în clădire de birouri
• 750 mp
9.750 EUR / lună
13 EUR/mp/lună



Spațiu comercial de inchiriat, Tg. Mureș

Târgu Mureș, zona Ultracentral
Spațiu în clădire de birouri
• 566 mp
7.588 EUR / lună
13 EUR/mp/lună



Inchiriere Spațiu comercial Central, Târgu Mureș

Târgu Mureș, zona Central
Spațiu în clădire de birouri
• 120 mp
vitrină: 6 m
360.000 EUR / lună
3.000 EUR/mp/lună



Imobilizat, inchiriază 200 mp, spațiu comercial, langa Kaufland

Târgu Mureș, zona Cara Mare
Spațiu stradal
• 130 mp
1.202,50 EUR + TVA / lună
9,25 EUR+ TVA /mp/ lună



De Inchiriat, pensiune moderna, noua zona Weekend in Tg. Mureș

Târgu Mureș, zona Vest
Spațiu în clădire de birouri
• 260 mp
3.500 EUR / lună
17,50 EUR/mp/lună



Imobilizat, Inchiriază 82 mp, spațiu comercial / birouri, zona Centrala

Târgu Mureș, zona Central
Spațiu în bloc de apartamente
• 82 mp
1.099,62 EUR + TVA / lună
13,41 EUR+TVA /mp/lună



Inchiriez spațiu ultracentral in Tg. Mureș

Târgu Mureș, zona Central
Spațiu în clădire de birouri
• 200 mp
3.900 EUR / lună
19,50 EUR/mp/lună



Spatiu De Birouri, Tg Mures, Zona Centrala

- Targu Mures, zona Central
- Spatiu in cladire de birouri
- 180 mp
- vitrina

720 EUR / luna
4 EUR /mp/luna



Spatiu Comercial 45 Mp. De Inchiriat Str. Bahlui Zona Centrala

- Targu Mures, zona Central
- Spatiu in cladire de birouri
- 45 mp
- vitrina

549,90 EUR / luna
12,22 EUR/mp/luna



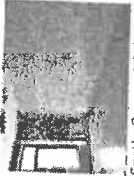
Inchiriaz spatiu ultracentral la pret promotional in Tg Mures

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in cladire de birouri
- 70 mp
- 840 EUR / luna
- 12 EUR /mp/luna



De Inchiriat bar cu terasa +teran de fotbal

- Targu Mures, zona George Doja
- Spatiu in casa/vila
- 150 mp
- 2.599,56 EUR + TVA / luna
- 17,33 EUR+TVA/mp/luna



Spatiu Comercial de Inchiriat in Zona Semicentrala, oferit de Favora Imobiliara

- Targu Mures, zona Semicentral
- Spatiu in centru comercial

• 35 mp

390 EUR / luna
11,14 EUR/mp/luna



Spatiu comercial ultracentral

- Targu Mures, zona Ultracentral
- Spatiu in casa/vila
- 85 mp
- 807,50 EUR + TVA / luna
- 9,50 EUR+TVA /mp/luna



Spatiu Comercial 220 Mp De Inchiriat in Tr Mures 7 Noiembrie

- Targu Mures, zona 7 Noiembrie
- Spatiu in casa/vila
- 220 mp
- vitrina
- 800,80 EUR / luna
- 3,64 EUR / mp/luna



Inchiriaz spatiu comercial

- Targu Mures, zona Central
- Spatiu in casa/vila
- 247 mp
- 741 EUR / luna
- 3 EUR/mp/luna



Imobilizar inchiriază 150 mp spatiu comercial

Târgu Mureș, zona Cheorghie Doja

- spatiu stradai
- 150 mp
- 2.250 EUR + TVA / lună
- 15 EUR+TVA/mp/lună



Imobilizar inchiriază in complexul Ambient 600 mp

Târgu Mureș, zona Depozite

- Spatiu in centru comercial
- 600 mp
- 2.400 EUR + TVA / lună
- 4 EUR+TVA /mp/lună



Imobilizar inchiriază showroom -750 mp

Târgu Mureș, zona Cheorghie Doja

- Spatiu in showroom
- 750 mp
- 2.625 EUR / lună
- 3,50 EUR/mp/lună



CHIRIE spatiu comercial str.Boyal T.E.Mures

Târgu Mureș, zona Ultracentral

- spatiu stradai
- 90 mp
- 810 EUR / lună
- 9 EUR/mp/lună



Inchiriez spatiu comercial zona Diamant,Tg Mures

Târgu Mureș, zona Tiber

- Spatiu în cladire de birouri
- 130 mp
- 2.420 EUR / lună
- 18,62 EUR /mp/lună



Imobil de inchiriat ideal pentru birouri, salon de instrumentata, clinica in zona

Târgu Mureș, zona Central

- Spatiu in centru comercial
- 420 mp
- 2.500 EUR / lună
- 5,95 EUR/mp/lună



9.750 EUR / lună

Târgu Mureș, Ultracentral

750 mp Cladire de birouri



1.400 EUR / lună

Târgu Mureș, Ultracentral

40 mp Centru comercial

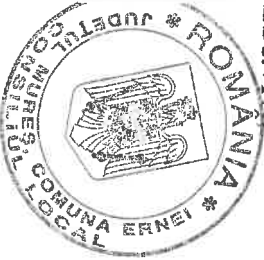


7.358 EUR / lună

Târgu Mureș, Ultracentral

566 mp Cladire de birouri

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Aniia Molnar



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
Mihály Hoşbauer



Spatiu comercial 100 mp, zona Budai
Târgu Mureș, zona Budai
spatiu stradal
• 100 mp
• vitrina
400 EUR / luna
4 EUR/mp/luna



Spatiu comercial în zona Urecentră
Târgu Mureș, zona Urecentră
• Spatiu în centru comercial
• 190 mp
• vitrina: 10 m
4.845 EUR / luna
25.500 EUR / mp / luna



Indiferent, spatiu comercial 70 mp, zona centrală
Târgu Mureș, zona Central
• Spatiu în bloc de apartamente
• 70 mp
• vitrina
1.000,30 EUR / luna
14,29 EUR / mp / luna



Spatiu comercial 45 mp, zona Budai
Târgu Mureș, zona Budai
• spatiu stradal
• 45 mp
• vitrina
250,00 EUR / luna
5,56 EUR / mp / luna

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____._____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

U.A.T. Comuna Ernei cu sediul în localitatea Ernei nr.439, cod fiscal:4323462, tel:0265335206, fax:0265335207, e-mail:ernei@cjmures.ro, reprezentată prin Ferenc Jánosi, având funcția de PRIMAR al Comunei Ernei, în calitate de **LOCATOR**

și

_____ în calitate de notar public, posesor al BI/CI seria ____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, cu domiciliul în localitatea _____ str. _____, nr. ____, bl. ____, scara ____, ap. ____, tel. _____, în calitate de **LOCATAR**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

Art.1. Locatorul asigură locatarului folosința spațiului cu suprafață totală de 25,35 mp compus din două încăperi: spațiul cu nr.IV înscris în nr.51199-C4-U4 Ernei cu o suprafață utilă de 10,75 mp și o cotă parte de 200/4832-respectiv 2,00 mp din părțile comune nr.4, 7, 9, 11 și 13 și spațiul cu nr.V înscris în nr.51199-C4-U5 Ernei cu o suprafață utilă de 10,62 mp și o cotă parte de 198/4832-respectiv 1,98 mp din părțile comune nr. 4,7, 9, 11 și 13, identificate conform Anexei 2 a H.C.L. Ernei nr. __/__.01.2021, amplasate la parter în fostul Sediul al Primăriei Comunei Ernei situat în sat Ernei nr.461, comuna Ernei, înscris la poziția nr.44 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ernei, înscris prin H.C.L. Ernei nr.8/2001 și atestat în Anexa nr.39 la H.G. nr.964/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș, cu o valoarea de inventar a bunului închiriat de 23.250 lei.

Art.2. Spațiul ce formează obiectul prezentului contract va avea destinația de birou notarial.

Art.3. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art.4. Locatorul predă locatarului bunul închiriat pe bază de proces verbal, în termen de 5 (cinci) zile de la data încheierii contractului de închiriere, care va constitui anexă la contractul de închiriere.

Art.5. Locatorul predă locatarului bunul închiriat în bună stare.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.6. Prețul închirierii, respectiv chiria este de 124 lei/lună și va fi indexată semestrial în funcție de indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.7. Plata chiriei se face semestrial prin virament bancar în contul locatarului nr. RO19TREZ47621A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Mureș sau prin depunere de numerar la caseria Primăriei Comune Ernei, cu următoarele termene de plată:

-pentru semestrul I până la data de 31 martie a anului în curs, caz în care facturarea se face de către locatar până la data de 28 februarie a anului în curs;

-pentru semestrul II până la data de 30 septembrie a anului în curs, caz în care facturarea se face de către locatar până la data de 30 august a anului în curs;

Art.8. Întârzierea plății chiriei la data convenită, atrage penalizarea cu procentul stabilit de legile în vigoare la data respectivă, din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.9. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5(cinci) ani, cu posibilitate de prelungire.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.10. Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen maximum de 5 zile de la data închirierii contractului.

Art.11. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

Art.12. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.

Art.13. Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Art.14. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.15. Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.16. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

Art.17. Să plătească chiria, în quantumul și la termenele stabilite prin contract.

Art.18. Să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.

Art.19. Să nu subînchirieze sau să cesioneze bunul care face obiectul închirierii.

Art.20. Să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

Art.21. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

Art.22. Să permită locatorului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.

Art.23. Să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

Art.24. Să nu facă investiții și modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al locatarului.

Art.25. Pe toată durata închirierii locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilități, respectiv gaz, curent, telefon, apă – canal, salubritate, etc.

Art.26. Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului.

Art.27. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

Art.28. Să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către clienți.

Art.29. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală.

Art.30. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.31. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Art.32. Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Art.33. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul Comunei Ernei să inițieze procedurile legale de executare silită prevăzute pentru recuperarea sumelor datorate.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.34. Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) prin acordul scris al ambelor părți;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.
- g) denunțarea unilaterală de către una dintre părți, cu un preaviz de cel puțin 6 (sase) luni.

Art.35. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, în lipsa de act adițional, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

Art.36. Predarea imobilului la încetarea locațiunii are loc în maxim 5 zile de la încetare, altfel locatarul v-a datora penalități în suma de 200 lei/zi de întârziere până la predarea imobilului, de bună voie sau silit către proprietarul locator.

IX. LITIGII

Art.37. Eventualele litigii care ar putea interveni în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Art.38. Utilizarea căilor de atac se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.39. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.40. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.41. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.42. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.43. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XI ALTE CLAUZE

Art.44. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.45. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

Art.46. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la articolul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Proprietar-Locator,
COMUNA ERNEI
prin PRIMAR,
János Ferenc**

**Chiraș-Locator,
Notar public,
Bogdan-Hurubă Raluca-Ioana**
