



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.57 din 28 septembrie 2022

privind aprobarea vânzării fără licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru SC Binalemn Zima SRL, a terenului aferent construcției "Grajd din cărămidă" în suprafață de 5.036 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, aparținând domeniului privat al Comunei Ernei

Consiliul Local al Comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 28.09.2022, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.9685/21.09.2022, raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice și investiții nr.9698/21.09.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate nr.9932/28.09.2022,

-cererea de cumpărare nr.5438/17.05.2022 depusă de către domnul Zima Ferenc în calitate de administrator al SC Binalemn Zima SRL,

-prevederile art.108 lit.e), art.354, art.355, art.363 alin.(7) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art.6 din Legea fondului funciar nr.18/1991, modificările și completările ulterioare,

-Raportul de evaluare întocmit de S.C.ACTIVZIP& EVAL SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Sergiu Senatovici, înregistrat la primărie sub nr.9272/ 12.09.2022, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, nr. cadastral 50304,

în temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2), coroborat cu art.5, lit.dd), precum și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂREȘTE

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C.ACTIVZIP& EVAL SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Sergiu Senatovici, înregistrat la primărie sub nr.9272/ 12.09.2022, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, nr. cadastral 50304, aparținând domeniului privat al Comunei Ernei, județul Mureș, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). Se aprobă vânzarea fără licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru SC Binalemn Zima SRL, a terenului aferent construcției "Grajd din cărămidă", situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, în suprafață de 5.036 mp, înscris în CF nr.50304 Ernei, aflat în domeniul privat al Comunei Ernei.

(2). Prețul de vânzare al terenului prevăzut la alin.(1) este echivalentul în lei a sumei de 55.400 Euro, la cursul de referință B.N.R. utilizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(3). Contravaloarea terenului cumpărat va fi achitată integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(4).În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi notificată SC Binalemn Zima SRL pentru exprimarea opțiunii de cumpărare. Opțiunea poate fi depusă la Primăria Comunei Ernei în termen de 15 zile de la data notificării.

(5).Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art.3.Se împuternicește Primarul comunei Ernei să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică a terenului menționat la art.2 alin.(1) din prezenta hotărâre.

Art.4.Toate cheltuielile și taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, respectiv evaluare, cadastru, intabulare și taxe notariale,vor fi suportate de cumpărător.

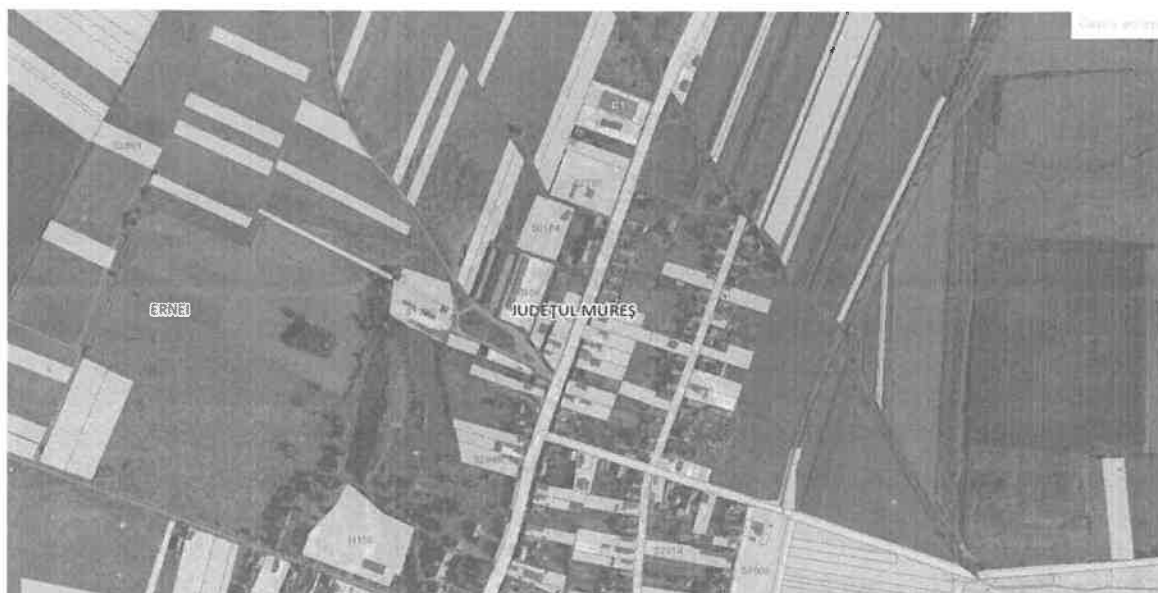
Art.5.Prezenta hotărâre se comunică Primarului comunei Ernei, Instituției Prefectului-Județul Mureș, SC Binalemn Zima SRL, Compartimentelor de specialitate și se aduce la cunoștință publicare în Monitorul Oficial Local.

Președinte de ședință,
Pál MARKOS



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
Mihály HOCHBAUER

RAPORT DE EVALUARE **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE** **TEREN INTRAVILAN**



Adresa: Jud. Mureș, Comuna Ernei, CF 50304

Proprietar : COMUNA ERNEI

Solicitant: UAT Ernei cu sediul în Str Principala nr. 439

Destinatar: UAT Ernei cu sediul în Str Principala nr. 439

Data: 06.09.2022

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

- SEPTEMBRIE 2022 -

1. SINTEZA EVALUĂRII

Destinatarul lucrării:	UAT Erneicu sediul în Str Principala nr. 439,
Solicitantul lucrării:	UAT Erneicu sediul în Str Principala nr. 439
Proprietar:	COMUNA ERNEI
Obiectul evaluării:	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, care face parte din intravilanul localității conf doc puse la dispoziție de UAT situată în Comuna Ernei, Jud. Mureș, având CF:50304/ Ernei cu o S= 5.036 mp.
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în ipoteza teren intravilan în vederea informării destinatarului UAT Com. Ernei.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante. Evaluarea a fost realizată în data de: 06.09.2022, care este și data raportului.
Tipul valorii estimate:	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor 2022. SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (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 400) SEV 400 - Verificarea evaluării Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat, apelându-se la estimarea unei "valori de piață" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.
Valoarea de piață a terenului intravilan cu S= 5.036 mp	55.400 € echivalent a 267.500 lei

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

Vpiață (rotunjită) 55.400 € echivalent a 267.500 lei

- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 06.09.2022 : 1 Eur = 4,8287 lei

Întocmit :

Evaluator autorizat ANEVAR leg. 18828/2002

Ec. Sergiu Senatovici, specializările EPI

Tel: 0744 330 382.

e-mail: office@serviciievaluari.ro



Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1.2. Certificarea valorii	5
2. Termenii de referință ai evaluării.....	6
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	6
2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat.....	6
2.3 Tipul valorii; definiții	6
2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului.....	7
2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
2.9 Conformitatea cu SEV	11
2.10 Descrierea raportului	11
3. Culegerea și analiza datelor	11
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății	11
3.2 Analiza datelor despre localitate.....	12
3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren.....	14
3.5 Analiza pieței imobiliare specifice	15
4. Analiza datelor.....	18
4.1 Cea mai bună utilizare.....	18
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare	19
4.2.1 Evaluarea terenului	19
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
6. Anexe.....	26
6.1 Fotografii ale proprietății	26
6.2 Documente ale proprietății.....	29
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar	33

1.2. Certificarea valorii

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec. Sergiu Senatovici, specializarile EPI, EBM, leg 18828/2022

Tel: 0744330382

e-mail: office@serviciilevaluari.ro



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul și Utilizatorul este: UAT Ernei cu sediul în Str Principala nr. 439 care este solicitantul lucrării.

Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piață a terenului intravilan cu S= 5.036 mp conform CF 50304/ Ernei. Acest raport poate fi utilizat doar de clientul UAT care este solicitantul lucrării.

2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat

În conformitate cu comanda și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan", situată în Județul Mureș, Com. Ernei, conform Cf. nr 50304 , terenul este deținut cu drept deplin de către proprietar.

2.3 Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață.

Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

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

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda LEU, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 06.09.2022 , 1 EUR = 4,9477LEI.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe în luna Septembrie și a fost realizată de către evaluator în prezența solicitantului UAT Ernei. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile și au fost identificate: reperele care delimitează lotul de teren, caracteristicile acestuia;
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada SEPTEMBRIE 2022,
- data raportului este 06.09.2022 ;

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare;

2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;

- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral solicitantului UAT ERNEI.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze :

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca terenul evaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Ipotezele speciale definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea,

intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.9 Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*.
 - Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare (IVS 103)*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.10 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103* și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3. Culegerea și analiza datelor

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan" situată în Județul Mureș, Com. Ernei.

Conform extrasului de carte funciară cu nr. 50304 / Ernei proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren cu suprafață de 5.036 mp.

Este evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare descrise în prezentul raport de evaluare, proprietatea a fost evaluată ca fiind teren intravilan - liberă de sarcini.

3.2 Analiza datelor despre localitate



Comuna Ernei este așezată în centrul județului Mureș, pe malul stâng al râului Mureș și este intersectată de drumul național DN15 Tg. Mureș-Reghin-Piatra Neamț. Cu o suprafață de 67,78 km² reprezintă 1,009 % din suprafața județului Mureș, se învecinează la nord cu UAT Gornești, la est cu UAT Glodeni și UAT Sântana de Mureș, la sud cu UAT Sângeorgiu de Mureș și Orașul Miercurea Nirajului, iar la vest cu UAT Hodoșa și UAT Vărgata. Din cele 4 municipii, 7 orașe și 91 comune ale județului Mureș, comuna Ernei este a 17-a unitate administrativ teritorială(UAT) a județului și a 8-a comună ca număr al populației.

Comuna Ernei este formată din satele Călușeri, Dumbrăvioara, Ernei, Iceland, Săcăreni și Sângeru de Pădure. Satul de reședință este Ernei unde își au sediul autoritățile administrației publice locale.

Suprafață: 6778 ha,

Intravilan: 488 ha,

Extravilan: 6242 ha,

Populație: 5835

Gospodării: 1881

Nr. locuințe: 1911

Nr. grădinițe: 6

Nr. școli: 6

Activitati economice si specifice zonei

Agricultură

Pomicultură

Zootehnie

Construcții

Extracția de gaz metan

Birou notarial în localitatea Ernei

3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate



Terenurile analizate se situează în intravilanul com. Ernei, conform documentelor puse la dispoziție de către primărie. Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit aferent proprietății.

Vecinătățile imediate sunt alte parcele de teren, spații industriale, case de locuit.

Utilitățile: amplasamentul are în apropiere energie electrică și apă.

3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul Com Ernei, Sat Dumbrăvioara, Județului Mureș, având extrasul de carte funciară cu nr. 50304, care se definește printr-o parcelă de teren intravilan cu suprafață de 5.036 mp, pe care este amplasat o construcție din cărămidă cu destinație agricolă care nu se evaluează.

Proprietatea are o formă regulată.

Amplasamentul este în plan, are un front de 50 m la drum de acces, este împrejmuit. Distanța față de proprietăți complementare (spați comerciale, pensiuni, banci, scoala) este mare. Accesul la proprietate este facil și se poate realiza dinspre strada principală strada care este pietruită. Terenul face parte dintr-o zona semicentrală a Satului Dumbrăvioara.

3.5 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, ”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se ”satisfac” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip teren liber, situată în Com. Ernei langa sala de sport. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale sau mixte.

➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru terenuri a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute.

➤ **Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza Com. Ernei din Județul Mureș.

Pe piața specifică proprietății supusă evaluării sunt oferite spre vânzare un număr relativ mare de terenuri libere, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat acesta, cu suprafața, cu accesul la proprietate și bineînțeles cu posibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca și caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 2 și 18 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice care dețin terenuri pretabile pentru construcția unor locuințe rezidențiale, cu suprafețe cuprinse între 500 - 15000 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Pret €/mp	Tel
1	Dumbrăvioara (MS)	16.800	1.400	12	+40740018415
2	Dumbrăvioara (MS)	18.000	1.000	18	+40744854165
3	Dumbrăvioara (MS)	8.640	720	12	+40745114594
4	Dumbrăvioara (MS)	52.500	3.500	15	+40751924510
5	Dumbrăvioara (MS)	2.067	500	4	+40745993706
6	Dumbrăvioara (MS)	14.783	900	16	+40752920057
7	Dumbrăvioara (MS)	9.000	500	18	+40744854165
8	Dumbrăvioara (MS)	10.000	500	20	+40741245770
9	Dumbrăvioara (MS)	52.500	3.500	15	+40741323279
10	Dumbrăvioara (MS)	41.000	4.100	10	+40726967296
11	Dumbrăvioara (MS)	15.000	3.000	5	+40731309733
12	Dumbrăvioara (MS)	26.000	13.000	2	+40742132868
13	Dumbrăvioara (MS)	75.000	15.000	5	+40741624879

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	2	20	12
Pret oferta vanzare €	2.067	75.000	16.800,00
S teren mp	500	15.000	1.400,00

În raport la capitolul anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare.

➤ **Echilibrul pieței**

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică tinde să se reglementeze, oferta fiind mai mare decât cererea, numărul

tranzacțiilor încheiate în ultima perioadă a crescut. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului. În baza informațiilor privind ofertele/tranzacțiile de terenuri, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor. Intervalul de negociere identificat la nivelul zonei este de până la 5%-15% în cazul terenurilor – aspect ce denotă faptul că piața imobiliară la momentul actual este o piață a cumpărătorului, în care vânzătorul este nevoit să încheie tranzacții cu plaje medii de negociere. A fost analizat nivelul și evoluția prețului pentru terenuri cu destinație agricolă, terenuri intravilane .

4. Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);

În urma analizei de piață, ținând cont de toate elementele care influențează sau limitează posibilele construcții ce pot fi edificate pe terenul evaluat și analizând potențialele variante, concluzia desprinsă este că cea mai bună utilizare a terenului este mixtă.

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode. Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Metoda comparațiilor directe – Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza

proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt ofertate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Exista 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- Tip comparabile: tranzacții/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restricții legale
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare (poziție în cadrul localității)
- Caracteristici fizice
- Zonare
- Cea mai bună utilizare

Importanța acestor criterii a fost luată în calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos

RAPORT DE EVALUARE – TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304”

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	sept-22	sept-22	sept-22	sept-22
Localizare:	Dumbravioara	Dumbravioara	Dumbravioara	Dumbravioara
Locație comparabilei vs locație subiect:	Semicentral	Inferior	Inferior	Inferior
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	5036	4100	3500	1400
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	50	50	20	20
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces si Amenajare strazi	Pietruit	Asfalt	Pietruit	Pietruit
Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/nu/nu	da/da/nu/da	da/da/nu/nu	da/da/nu/nu
Zonare:	semicentral	similare	similare	similare
Cea ma buna utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		41.000	52.500	16.800
Pret / mp (EURO)		10	15	12

Grila de calcul

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Dumbravioara	Dumbravioara	Dumbravioara
data	sept.22	sept.22	sept.22	sept.22
Suprafața [mp]	5036	4100	3500	1400
PREȚ VÂNZARE EUR		41.000	52.500	16.800
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 10,00	€ 15,00	€ 12,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,50	-0,75	-0,60
Pret de vanzare ajustat		9,50	14,25	11,40
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"

Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 14,25	€ 11,40
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	mixt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 14,25	€ 11,40
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 14,25	€ 11,40
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 14,25	€ 11,40
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	sept.-22	sept.-22	sept.-22	sept.-22
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 14,25	€ 11,40
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Dumbravioara	Dumbravioara	Dumbravioara	Dumbravioara
Locație comparabilei vs locație subiect:	Semicentral	Inferior	Inferior	Inferior
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		5%	5%	5%
Ajustare totala pentru localizare		0,48	0,71	0,57
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,98	€ 14,96	€ 11,97
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	5036	4100	3500	1400
Ajustare unitara sau procentuala		-936	-1536	-3636
Ajustare totala pentru dimensiuni		-5%	-10%	-5%
		-0,50	-1,50	-0,60
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
	50	50	20	20
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru forma si front		0,00	-0,75	-0,60
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,48	€ 12,71	€ 10,77
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/nu/nu	da/da/nu/da	da/da/nu/nu	da/da/nu/nu
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	0%	0%

RAPORT DE EVALUARE -- TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304'

Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 0,47	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajutat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 12,71	€ 10,77
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	semicentral	similare	similare	similare
Acces si Amenajare strazi	Pietruit	Asfalt	Pietruit	Pietruit
Ajustare unitara sau procentuala		-5,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		-€ 0,45	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8,55	€ 12,71	€ 10,77
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 8,55	€ 12,71	€ 10,77
Preț corectat (Eur/mp)		€ 9	€ 13	€ 11
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,95	-€ 1,54	-€ 0,63
	(procentual)	-10%	-11%	-6%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,90	€ 2,96	€ 1,77
	(procentual)	20%	21%	16%
Suprafata	5036			
Opinie / mp	€ 11			
Valoare estimata _EURO	55.400			
Valoare _LEI	267.500			
Curs valutar	4,8287			
Data evaluarii	06.sept.22			

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR +C3:J12C5C3:J16C3:J18C3:J20C3:J24C3:J25C5C3:J16C3:J26C3:J25C3:J26						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIEI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE LOCALIZĂRII						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Dumbravioara	Comparabila B	Dumbravioara	Comparabila C	Dumbravioara
Locație comparabilei vs locație subiect:		Inferior		Inferior		Inferior
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		5%		5%		5%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	4100	este mai mică decât cea a proprietății subiect	5036	s-a aplicat o ajustare de	-5%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	3500	este mai mică decât cea a proprietății subiect	5036	s-a aplicat o ajustare de	-10%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	1400	este mai mare decât cea a proprietății subiect	5036	s-a aplicat o ajustare de	-5%
suprafața este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafața dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forme terenui asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de						
Comparabila A	plan	50	regulata		Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.	
Comparabila B	plan	20	regulata			
Comparabila C	plan	20	regulata			
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/da/nu/da		da/da/nu/nu	similar	-5%	
Comparabila B	da/da/nu/nu		da/da/nu/nu	similar	0%	
Comparabila C	da/da/nu/nu		da/da/nu/nu	similar	0%	
AJUSTĂRI PENTRU ACCES ȘI AMENAJARE STRADĂ						
Comparabila A	Asfalt	-5%			Dacă comparabilele au acces pe un drum amenajat superior proprietății subiect se va aplica o ajustare negativă, iar dacă accesul este inferior proprietății subiect se va aplica o ajustare pozitivă.	
Comparabila B	Pietruit	0%				
Comparabila C	Pietruit	0%				
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU similară mixt cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări						

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C3 deoarece terenului C3 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

Valoarea unitară = 11 EUR /mp

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

Vpiață (rotunjită) 55.400 € echivalent a 267.500 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

Vpiață (rotunjită) 55.400 € echivalent a 267.500 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte relevanța acestora și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață (rotunjită):

- ✓ La baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



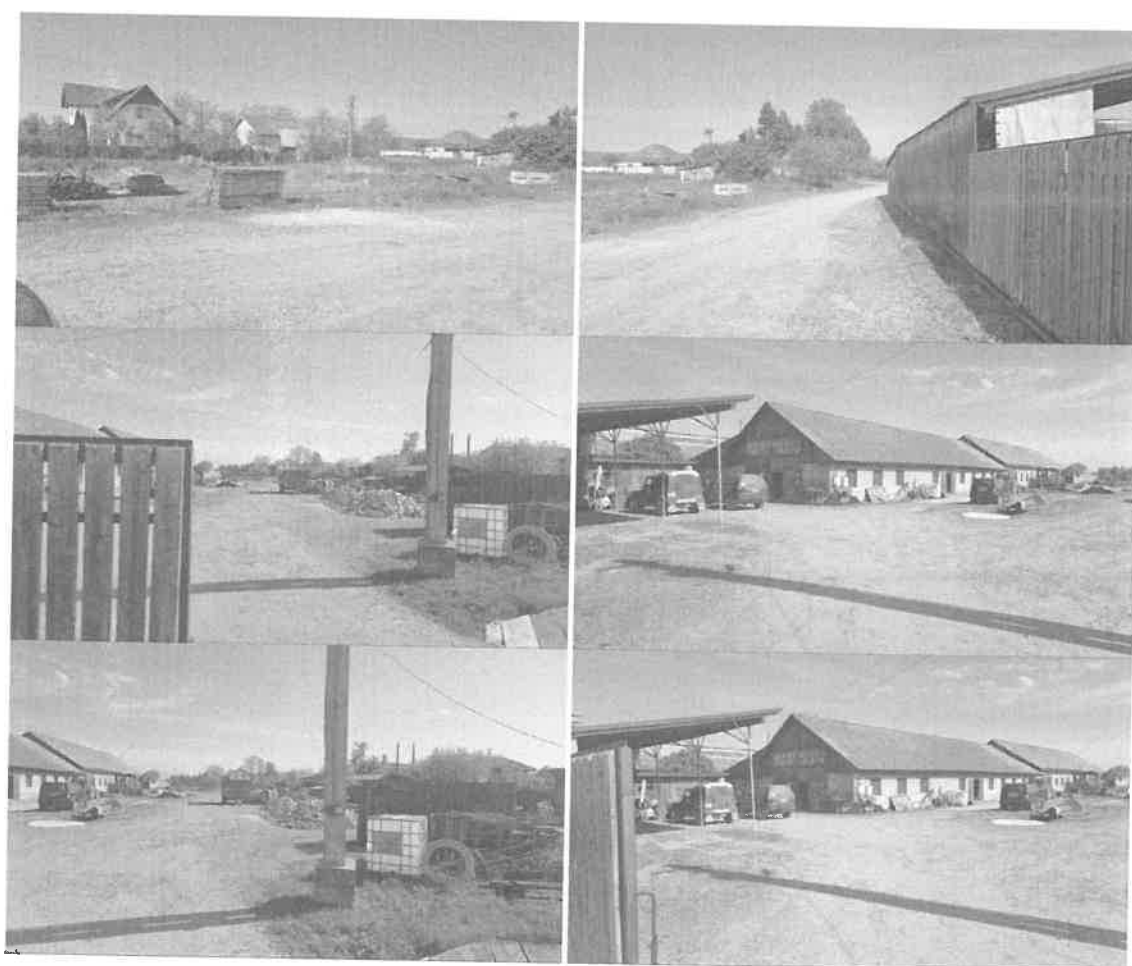
6. Anexe

Fotografii ale proprietății

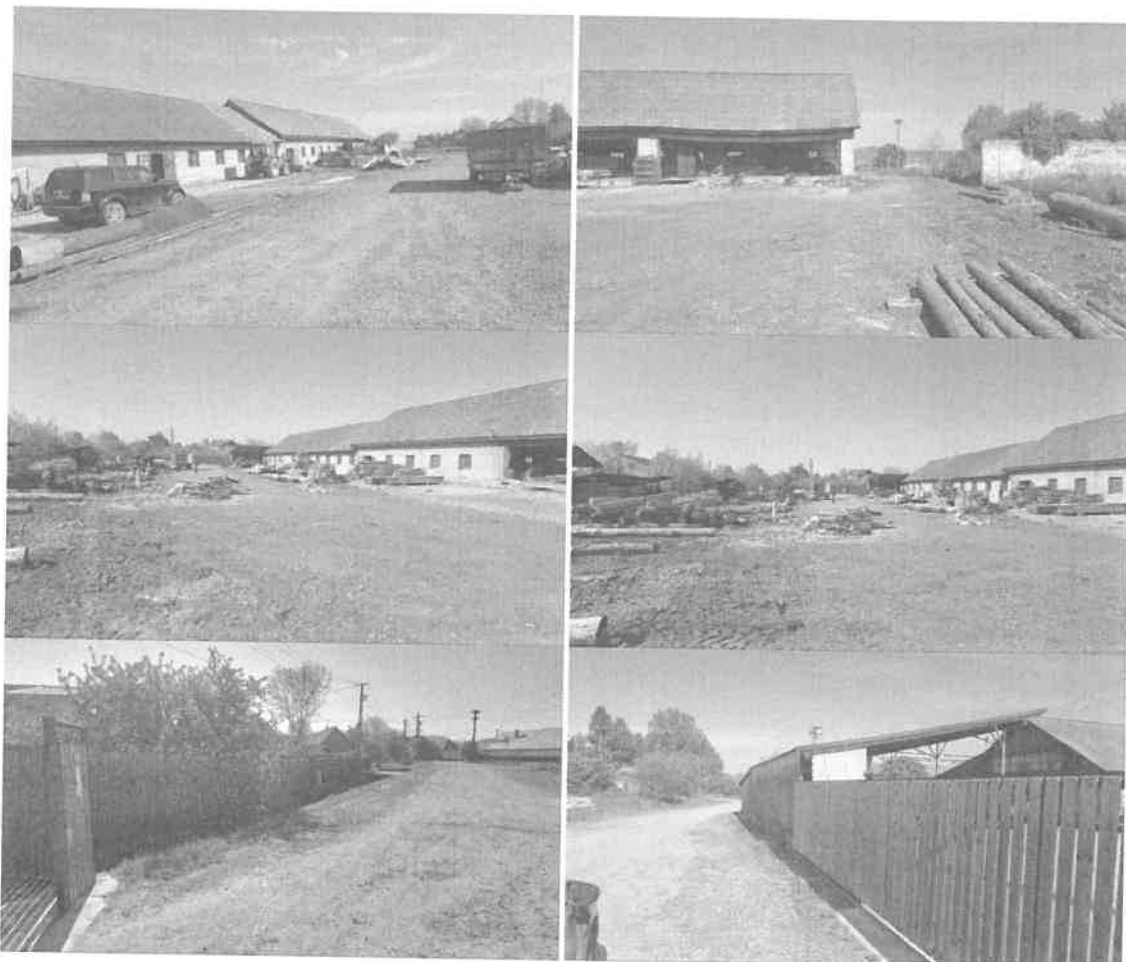
Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

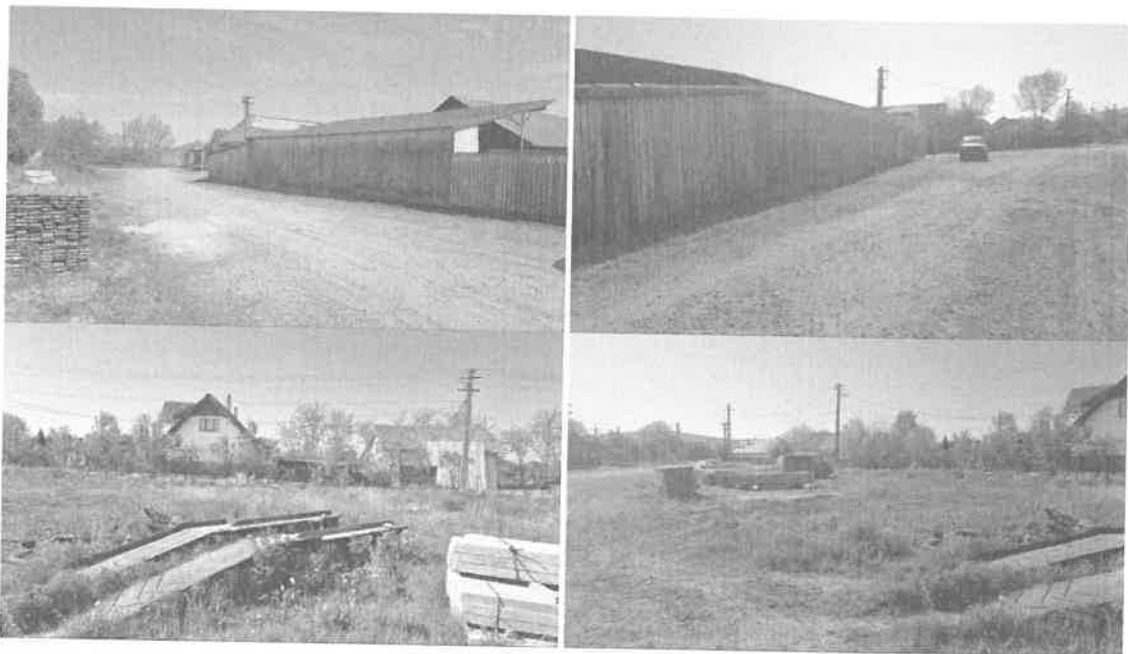
6.1 Fotografii ale proprietății



RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"



RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"



6.2 Documente ale proprietății

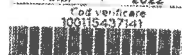


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50304 Ernei

Nr. cartea	38797
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Dumbravioara, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50304	5.036	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50304-C.1	Loc. Dumbravioara, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; s. construita la sol:800 mp; GRAJĂ DIN CARAMIDA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36134 / 19/08/2009 Act Administrativ nr. 48.294, din 28/12/2008 (emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor - Mures; documentatie cadastrala avizata de catre OCPI; act notarial nr. 524/13.07.2009 - notar public Otilia Valulescu ; adeverinta nr. 3099/27.04.2009 eliberata de catre Primaria comunei Ernei).	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1. 1) COMUNA ERNEI	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de dobandire evidentiere in baza D.C. nr 581/2001 a Tribunalului Mures ; Incheiere nr. 1673/20.09.2001), dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) SC BINALEMN-ZIMA SRL, CIF:1262573	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

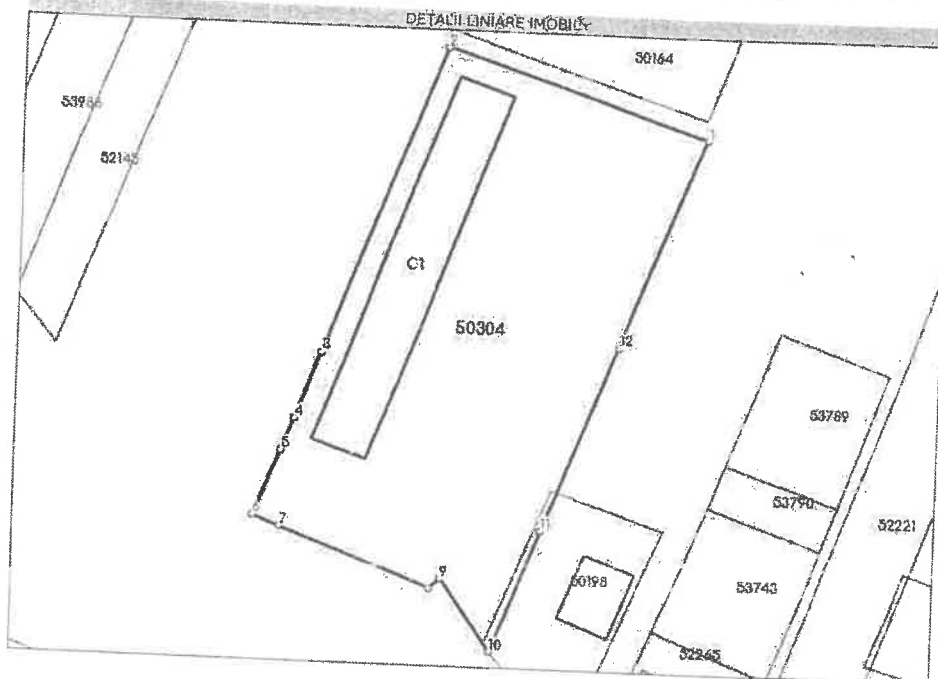
RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"

Carte Funciară Nr. 50304 Comuna/Oraș/Municipiu: Ernei
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50304	5.036	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.036	54	342		

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50304-C1	construcții industriale și edilitare	808	Cu acte	5. construită la sol: 808 mp; GRAJĂ DIN CARAMIDA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	51.194
2	3	63.616
3	4	13.727

Carte Funciară Nr. 50304 Comuna/Oraș/Municipiu: Ernei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.665
5	6	13.523
6	7	5.285
7	8	30.101
8	9	2.787
9	10	16.835
10	11	25.401
11	12	38.382
12	1	43.328

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

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

Data și ora generării,
 05/05/2022, 11:54

Comparabile

C1

→ 41.000 € | 10 €/m²
Pret initial



Descriere

teren intravilan Dumbravioara

De vanzare teren intravilan 4100 m2 la intrare in Dumbravioara pe drumul principal. Gaz si curent langa teren. Are 2 intrari separate. Pret 10 EUR/m2, usor negociabil., suprafata totala: 4100, Front stradal: 12Acces: Amenajare strazi:

Localizare

Dumbrăvioara (MS)

C2

→ 1.500 € | 0 €/m²
Pret initial

Descriere

vand teren dumravioara 3500mp targu-mures,

suprafata terenului este de 3500 mp iar deschiderea este de 14m terenul se afla aproape de raul mures. terenul se afla la : 12 km de la tg mures 15 km de la reghin acte in regula, sunt proprietar in acte .

Localizare

Dumbrăvioara (MS)

Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	3.500 m ²

C3

→ 16.800 € | 12 €/m²
Pret initial

Descriere

teren intravilan 1400mp

vand teren intravilan 14 ari sat dumbravioara str. elisabeta mures

Localizare

Dumbrăvioara (MS)

ELISABETA

6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

1.500 €

vand teren dumbrăvioara 3500mp targu-mures,

suprafata terenului este de 3500 mp iar deschiderea este de 14m terenul se afla aproape de rauul mures. terenul se afla la 12 km de la tg mures 15 km de la reghin acte in regula, sunt proprietar in acte.

teren 3.500 m² | d 14

Proprietar: +40 751 924 510

olx.ro | 1070 zile pe piata | 09/01/2020

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren 15600mp cu toate utilitatile (curent,gaz, etc.)

vand teren extravilan (poate deveni intravilan la cerere deoarece este situat la inceputul localitatii chiar dupa indicator) de 1,5 hectare chiar langa sosea cu toate utilitatile.curent,gaz,telefon (a marginea drumului si apa din fanta cu inele de beton. front stradal 80m terenul se afla in sangerul de padure(la 1.5 km de dumbrăvioara) la 14 km de tg-mures,acces cu drum asfaltat pretul variaza in functie de suprafata cumparata (se poate parcela) pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati

Proprietar: +40 741 624 879

lujumate.ro | 1151 zile pe piata | 15/02/2020



Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

2.067 €

teren dumbrăvioara

teren intravilan localitatea dumbrăvioara, langa drum asfaltat loc foarte linistit, fara galagia masinilor in centrul comunei, langa posta, magazine in apropiere gradinita, cu toate actele in regula intabulat rog si ofer seriozitate

teren 500 m²

Proprietar: +40 745 993 706

olx.ro | 846 zile pe piata | 15/05/2020

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

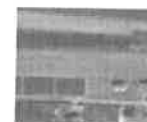
teren intravilan | parcelat | 720 mp | curent si gaz | dumbrăvioara

vand teren intravilan parcelat in dumbrăvioara. - parcela de 720 mp. - utilitati: curent, gaz - zona linistita, strada noua - 400 m de la strada principala terenul se afla la intrare in dumbrăvioara dinspre tg mures, langa pasarela. - 12 km de la tg mures - 15 km de la reghin - 4 km selgros

teren 720 m²

Dezvoltator: +40 745 114 594

olx.ro | 985 zile pe piata | 03/06/2020



Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

10.000 €

teren intravilan

teren intravilan localitatea dumbrăvioara, langa drum asfaltat loc foarte linistit, fara galagia masinilor in centrul comunei, langa posta, magazine in apropiere gradinita, cu toate actele in regula intabulat rog si ofer seriozitate

teren 500 m²

Proprietar: +40 741 245 770

romimo.ro | 835 zile pe piata | 02/08/2020

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

160.000 €

vand teren extravilan in livezeni langa targu mures, teren extravilan: 1 parcela x 5000 mp - curent,canalizare. terenurile sunt cu carti funciara

teren 5.000 m²

Proprietar: +40 740 810 096

olx.ro | 673 zile pe piata | 04/11/2020

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

vand parcele 500mp dumbrăvioara

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"

vand teren intravilan dumbravita, parcelele sunt in zona strazilor ion creanga cu alexandru movila.

teren 500 m²

Proprietar: +40 744 422 031

romimo.ro | 502 zile pe plata | 13/01/2021

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan

vand teren intravilan parcelat la 1000mp, pentru construire case, -cu puz,utilitati gaz,curent,apa terenul se afla intre ernei si dumbravioara linga fostul drum ocolitor, drum national e 60 se afla la 70 metri

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 744 854 165

olx.ro | 625 zile pe plata | 01/02/2021



Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan

vand teren intravilan parcelat 800mp, pentru construire case, -cu puz,utilitati gaz,curent,apa terenul se afla intre ernei si dumbravioara linga fostul drum ocolitor, drum national e 60 se afla la 70 metri

teren 800 m²

Proprietar: +40 744 854 165

olx.ro | 625 zile pe plata | 01/02/2021

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan

vand teren intravilan parcelat la 700mp, pentru construire case, -cu puz,utilitati gaz,curent,apa terenul se afla intre ernei si dumbravioara linga fostul drum ocolitor, drum national e 60 se afla la 70 metri.

teren 700 m²

Proprietar: +40 744 854 165

olx.ro | 625 zile pe plata | 01/02/2021

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren dumbravioara cu acces si deschidere la drumul tg-mures / reghin

vanzare teren drept cu umplutura piatra compactata, acces camioane si masini mici, deschidere 100 ml la drumul asfaltat, utilitati disponibile, suprafata 13000 mp (130dani), intravilan, localizare in apropiere brutariei bewami

teren 13.000 m² | d 100

Proprietar: +40 742 132 868

olx.ro | 583 zile pe plata | 01/02/2021



Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

de vânzare teren intravilan

de vanzare teren intravilan in comuna ernei sat dumbravioara langa drumul principala.

teren 3.500 m²

Proprietar: +40 741 323 279

olx.ro | 879 zile pe plata | 24/02/2021

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

14.783 €

Teren intravilan 900mp

Teren intravilan 900mp, cu intrare privata si toate utilitatile(gaz, curent, internet, cablu tv, telefon fix, imprejmuit cu gard) Detalii 0752920057 Pret 72000 lei

teren 900 m²

Proprietar: +40 752 920 057

olx.ro | 513 zile pe plata | 16/05/2021



Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN SAT DUMBRĂVIOARA FN CF 50304"

Vand teren intravilan 3000 mp la Dumbrăvioara jud Mures

Teren intravilan de 3000 mp la Dumbrăvioara(jud. Mures), nr. 37A.Localizare exacta pe harta!Avantaj si oportunitate:Pe teren se afla un izvor, ideal pentru construirea unui lac artificial.Pret: Negociabil. Orientativ 5 Euro/mp!Rog sa ma contactati prin nr. de telefon: 0731309733, suprafata totala: 3000, Front stradal: 16Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona. Sistem irigatie Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit Acces: Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport, Betonate



teren 3.000 m²

Proprietar: +40 731 309 733

romimo.ro | 1520 zile pe piata | 05/05/2022

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan Dumbrăvioara

De vanzare teren intravilan 4100 m2 la intrare in Dumbrăvioara pe drumul principal. Gaz si curent langa teren. Are 2 intrari separate.Pret 10 EUR/m2, usor negociabil., suprafata totala: 4100, Front stradal: 12Acces: Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal Utilitati: Utilitati Generale: Utilitati in zona Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto, Parcelabil, La sosea, Oportunitati de investitie



teren 4.100 m² | d 12

Proprietar: +40 726 967 296

romimo.ro | 466 zile pe piata | 11/05/2022

Dumbrăvioara (MS) | teren intravilan de vânzare

Teren intravilan

Vand teren intravilan parcelat la 500mp,700mp,800mp,1000mp,pentru construire case, -cu puz,utilitati gaz,curent,apa terenul se afla intre Ernei si Dumbrăvioara langa fostul drum ocolitor, Drum national E 60 se afla la 70 metri



teren 500 m²

Proprietar: +40 744 854 165

olx.ro | 197 zile pe piata | 22/06/2022

