

S.C. EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.A.  
TG-MUREȘ, STR. ȘOIMILOR NR. 18

# RAPORT DE EVALUARE

**Solicitant:** Consiliul Judetean Mures, Municipiul Tg.Mures, str.Primariei, nr.2, jud.Mures

**Obiect :** Evaluarea bunului ce urmeaza a fi expropriat in vederea extinderii aeroportului- Evaluarea terenului necesar extinderii Aeroportului Transilvania Targu Mures in vederea achizitionarii acestuia ca necesitate publica, conform PUZ Aeroport si Parc Industrial judetul Mures (anexat in copie):

**Obiectiv 1:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala, drumuri si canal de scurgere ape) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial, Proiect nr.10/2004”, **amplasat in orasul Ungheni, sat Vidrasau, jud.Mures** (de la Aeroport inspre orasul Ungheni si inspre Vidrasau, conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

**Obiectiv 2:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial, Proiect nr.10/2004”, **amplasat in comuna Sanpaul, sat Chirileu, jud.Mures** (de la Aeroport inspre comuna Sanpaul si sat Chirileu, conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

**Data Intocmirii raportului:** 30.04.2007

Curs EURO la data evaluarii= 3.3222 Lei/EUR;

Data pentru care se determina echivalenta leu/EURO= Curs de referinta comunicat de BNR in 12 martie 2007, 1 EURO=3.3761 Lei (conform Fisa de date a achizitiei);

# Cuprins

	<b>Pagina</b>
<b>Cuprins</b>	<b>2</b>
<b>Sinteza evaluării</b>	<b>3</b>
<b>Certificare</b>	<b>5</b>
<b>1. Introducere</b>	<b>6</b>
1.1. Solicitantul lucrării	6
1.2. Executantul lucrării	6
1.3. Obiectivul lucrării	6
1.4. Materialul documentar	6
1.5. Premisele evaluării , condiții limitative	7
1.6. Scopul raportului de evaluare și definirea valorii	7
<b>2. Descrierea proprietății imobiliare</b>	<b>8</b>
2.1. Amplasare	8
2.2. Aspecte juridice	8
2.3. Caracteristici tehnice	8
<b>3. Evaluarea proprietății imobiliare</b>	<b>9</b>
3.1. Analiza pieței	9
3.2. Cea mai bună utilizare	11
3.3. Metode de evaluare folosite	12
3.3.1. Evaluare prin metoda comparațiilor prin bonitare	12
3.3.2. Evaluare prin metoda capitalizării directe	12
3.3.3. Evaluare prin metoda comparațiilor de piață	15
3.3.4. Valorile centralizate prin cele trei metode	17
<b>4. Concluzii</b>	<b>18</b>
<b>Anexe</b> Fișe de evaluare prin metoda comparațiilor prin bonitare Fișe de evaluare prin metoda comparațiilor de piață Oferte de terenuri Fotografii	

## SINTEZA EVALUARII

**OBIECT :** Evaluarea bunului ce urmeaza a fi expropriat in vederea extinderii aeroportului- Evaluarea terenului necesar extinderii Aeroportului Transilvania Targu Mures in vederea achizitionarii acestuia ca necesitate publica,conform PUZ Aeroport si Parc Industrial judetul Mures (anexat in copie):

**Obiectiv 1:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala,drumuri si canal de scurgere ape) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004”, **amplasat in orasul Ungheni, sat Vidrasau, jud.Mures** (de la Aeroport inspre orasul Ungheni si inspre Vidrasau,conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

**Obiectiv 2:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004”, **amplasat in comuna Sanpaul,sat Chirileu, jud.Mures** (de la Aeroport inspre comuna Sanpaul si sat Chirileu,conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

**SOLICITANT :** Consiliul Judetean Mures, Municipiul Tg.Mures,str.Primariei,nr.2, jud.Mures

**EXECUTANT :** S.C. Expertilor Tehnici Mures S.A. , cu sediul în Tg-Mures , str. Soimilor nr. 18 , inregistrat la O.R.C. sub nr. J-26-376-1999 , avand cod fiscal 118555941.

### **Amplasare :**

**Obiectiv 1:** Imobilul este amplasat in orasul Ungheni,sat.Vidrasau,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca si direct la soseaua ce face legatura cu Parcul Industrial,sunt amplasate la distanta de 250-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**Obiectiv 2:** Imobilul este amplasat in comuna Sanpaul,sat Chirileu,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca,sunt amplasate la distanta de aprox.300-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**Aspecte Juridice :**Obiectivul 1 si 2 sunt proprietati private.

### **Caracteristici Tehnice :**

**Obiectiv 1- Teren amplasat intre orasul Ungheni si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004; Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : cladire comasata industrială,terminal cargo,parcaj auto,amenajari acces aeroport,punct control trafic,post transformare,platforme de

parcare aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare,extindere centrala electrica,bretele de degajare rapida ;

- Suprafete : aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala,drumuri si canal de scurgere ape);

**Obiectiv 2- Teren amplasat intre comuna Sanpaul si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004;Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : Cale de rulare pentru aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista,zona de protectie aeronave;

- Suprafete : aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata);

**Caracteristici generale :**

Terenul evaluat este la momentul de fata folosit in cea mai mare parte pentru culturi agricole,iar o parte aflat in zone mai mlastinoase din apropierea canalelor ce traverseaza zona este cu pasuni sau stufaris.

Terenul este plan,bun pentru constructii,cu conditia ca in zonele unde panza freatica este mai ridicata sa se faca umpluturi si canale pentru drenarea apelor pluviale.

Caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvari speciale constructive (aprox.50%). Este foarte dificil a se stabili exact pe fiecare parcela care este ponderea de teren cu conditii bune de fundare si care este cu conditii dificile de fundare,acest aspect se v-a clarifica numai dupa efectuarea Studiului Geotehnic pe fiecare portiune,functie si de constructiile care se vor amplasa pe aceste parcele. Din aceasta cauza am considerat un pret comun pentru aceste parcele functie de amplasarea in localitate.

- Metode de evaluare utilizate: Metoda Costurilor( Comparatiilor prin bonitare),Metoda Capitalizarii Directe , Metoda Comparatiilor de Piata;

**Estimarea Valorii actuale de piata in vederea expropriarii:**

Din analiza valorilor obtinute prin cele trei metode,tinand seama de caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvari speciale constructive (aprox.50%),Plan de Urbanism Zonal cu propunerea de dezvoltare a aeroportului prin care aceste terenuri nu pot fi folosite in alt scop (ex.spatii de productie,spatii comerciale si de depozitare,repzentante firme,cartier rezidential,pensiuni turistice,s.a.), ofertele si solicitarile de pe piata imobiliara pentru astfel de proprietati, dupa opinia evaluatorilor valorile de piata estimate pentru aceste terenuri in vederea expropriarii, sunt urmatoarele :

Denumire Obiectiv	Valoare cea mai relevanta dupa opinia evaluatorilor, rezultata in urma analizarii val.obt.prin cele trei metode (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni,sat Vidrasau	10
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul, sat Chirileu	8

Evaluator ANEVAR  
Ing. Papuc Vasile

Evaluator ANEVAR  
Ing Boca Gligore

# CERTIFICARE

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

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

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator . În elaborarea prezentului raport , nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara semnatarilor de mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere , cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat , în conformitate cu Standardul ANEVAR – SEV 8.08.

La data elaborării acestui raport , evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR , au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport .

Evaluator ANEVAR  
Ing. Papuc Vasile

Evaluator ANEVAR  
Ing Boca Gligore

# CAP. 1. INTRODUCERE

## 1.1. Solicitantul lucrării :

Consiliul Județean Mures, Municipiul Tg.Mures,str.Primariei,nr.2, jud.Mures

## 1.2. Executant :

S.C. Expertilor Tehnici Mures S.R.L., cu sediul în Tg-Mures , str. Soimilor nr. 18 , inregistrat la O.R.C. sub nr. J-26-376-1999 , avand cod fiscal 11855594.

## Evaluatori:

Ing Papuc Vasile , domiciliat în Tg-Mures, str. Memorandului nr. 15 , Telefon : 0265-268360 , 0744-556315 , posesor al legitimației ANEVAR nr. 2252 ;

Ing Boca Gligore , domiciliat în Tg-Mures , str.Somesului,nr.54, jud. Mureș , telefon : 0265-263833 , 0744-149923 , posesor al legitimației ANEVAR nr. 6200 ;

## 1.3. Obiectivul evaluării

**Evaluarea bunului ce urmeaza a fi expropriat in vederea extinderii aeroportului-** Evaluarea terenului necesar extinderii Aeroportului Transilvania Targu Mures in vederea achizitionarii acestuia ca necesitate publica,conform PUZ Aeroport si Parc Industrial judetul Mures (anexat in copie):

**Obiectiv 1:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala,drumuri si canal de scurgere ape) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004”, **amplasat in orasul Ungheni, sat Vidrasau, jud.Mures** (de la Aeroport inspre orasul Ungheni si inspre Vidrasau,conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

**Obiectiv 2:** Estimarea valorii actuale de piata a imobilului „Teren intravilan si extravilan in suprafata de aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata) cuprins in Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004”, **amplasat in comuna Sanpaul,sat Chirileu, jud.Mures** (de la Aeroport inspre comuna Sanpaul si sat Chirileu,conform Plansa 4 din Proiect nr.10/2004);

## 1.4. Materialul documentar :

- ⇒ Constatările facute la fața locului;
- ⇒ Buletin Documentar “EXPERTIZĂ TEHNICĂ” nr. 97/2006 privind metodologia recomandata pentru determinarea valorii de piata a terenurilor situate in intravilanul localitatilor prin Metoda Comparatiei prin Bonitare;
- ⇒ Culegere de Standarde ANEVAR ;
- ⇒ Standarde Internaționale de Evaluare ;
- ⇒ agențiile imobiliare din municipiu, publicația de profil „Flash“.

## **1.5. Premisele evaluării , condiții limitative**

- ⇒ Aspectele referitoare la descrierea situației juridice cât și a considerațiilor privind titlurile de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Se presupune că titlurile de proprietate sunt valabile și în consecință orice convenție civilă contractuală poate fi dispusă de către proprietar în eventualitatea unei vânzări, închirieri ulterioare, concesiunări, donații sau orice altă convenție civilă de natură asemănătoare.
- ⇒ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;
- ⇒ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie imobilul, fie dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu vor fi făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate puse la dispoziție de solicitant sau informații privind dreptul de proprietate sunt valabile. Imobilul se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală și responsabilă ;
- ⇒ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- ⇒ Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant și în scopul precizat în raport.
- ⇒ Valoarea propusă de lucrare este o predicție , o opinie și este subiectivă ;

## **1.6. Scopul raportului de evaluare și definirea valorii**

Scopul prezentului raport este Estimarea valorii de piata pentru bunuri ce urmeaza a fi expropriate in vederea extinderii aeroportului in conformitate cu standardele ANEVAR.

Prin valoare înțelegem acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor expertize, ea nu este un fapt ci numai o opinie.

Prețul sau mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții este spre deosebire de valoare, un fapt tangibil, un element real.

Valoarea încearcă să se așeze pe un fundament logic sau matematic și posibil riguros, ea vizează obiectivitatea, neutralitatea și independența față de părțile aflate în tranzacție, de raportul de piață, de situația pieței.

Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

Prezenta lucrare va estima valoarea justă, valoarea de piață a proprietății imobiliare, având în vedere scopul evaluării .

Valoarea de piață este definită în standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, în speță în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1. ediția a șaptea din 2005.

Conform acestui standard definiția valorii de piață a unei proprietăți imobiliare este următoarea: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate ar acționa în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea următoarelor metode :

- ⇒ Metoda Costurilor (Comparatiilor prin Bonitare pentru teren );
- ⇒ Metoda Comparatiilor de Piata ;
- ⇒ Metoda Capitalizarii;

Conform metodologiei recomandate de ANEVAR după aplicarea metodelor, rezultatele acestora au fost analizate , iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorilor.

## **CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII**

### **2.1.Amplasare :**

**Obiectiv 1:** Imobilul este amplasat in orasul Ungheni,sat.Vidrasau,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca si direct la soseaua ce face legatura cu Parcul Industrial,sunt amplasate la distanta de 250-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**Obiectiv 2:** Imobilul este amplasat in comuna Sanpaul,sat Chirileu,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca,sunt amplasate la distanta de aprox.300-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**2.2.Aspecte Juridice :**Obiectivul 1 si 2 sunt proprietati private.

### **2.3.Caracteristici Tehnice :**

**Obiectiv 1- Teren amplasat intre orasul Ungheni si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004; Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : cladire comasata industrială,terminal cargo,parcaj auto,amenajari acces aeroport,punct control trafic,post transformare,platforme de parcare aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare,extindere centrala electrica,bretele de degajare rapida ;



- Suprafete : aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala, drumuri si canal de scurgere ape);

### **Obiectiv 2- Teren amplasat intre comuna Sanpaul si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial, Proiect nr.10/2004; Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : Cale de rulare pentru aeronave, buzunare de intoarcere cap de pista, zona de protectie aeronave;

- Suprafete : aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata);

### **Caracteristici generale :**

Terenul evaluat este la momentul de fata folosit in cea mai mare parte pentru culturi agricole, iar o parte aflat in zone mai mlastinoase din apropierea canalelor ce traverseaza zona este cu pasuni sau stufaris.

Terenul este plan, bun pentru constructii, cu conditia ca in zonele unde panza freatica este mai ridicata sa se faca umpluturi si canale pentru drenarea apelor pluviale. Caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvari speciale constructive (aprox.50%). Este foarte dificil a se stabili exact pe fiecare parcela care este ponderea de teren cu conditii bune de fundare si care este cu conditii dificile de fundare, acest aspect se v-a clarifica numai dupa efectuarea Studiului Geotehnic pe fiecare portiune, functie si de constructiile care se vor amplasa pe aceste parcele. Din aceasta cauza am considerat un pret comun pentru aceste parcele functie de amplasarea in localitate.

## **CAP. 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **3.1. Analiza pieței:**

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Activul evaluat este amplasat în zona favorabila pentru dezvoltarea aeroportului, alte activitati sunt restrictionate prin Planul de Urbanism Zonal (PUZ)- de exemplu aici nu se pot dezvolta spatii comerciale si pentru depozitare, spatii pentru productie, s.a., aducatoare de profit mai mare.

Terenurile evaluate se afla in apropiere de E60, zona cu dezvoltare accentuata in ultima perioada, de aici venind si cererea foarte mare, la fel preturile solicitate tot mai mari pentru teren. De la iesirea din Tg.Mures inspre zona aeroportului se construiesc mari magazine comerciale, spatii de depozitare, reprezentante ale firmelor de renume in domeniul auto, pensiuni turistice, in pozele anexate am prezentat zona apropiata terenului evaluat. La iesirea din comuna Sanpaul inspre aeroport de asemenea este in constructie o mare fabrica pentru producerea de tamplarie PVC care numai in prima faza cuprinde o hala de productie cu Sc=12.000 mp care se realizeaza pe parcursul unui singur an.

Daca extinderea aeroportului cu constructia aerogarii s-a derulat pe parcursul a aprox.10 ani, acum se edifica in zona apropiata complexe comerciale, spatii de productie, pe suprafete mari, intr-un singur an . De aici se observa interesul

investitorilor autohtoni si straini pentru aceasta zona ,tinand seama si de urmatoarele: Drumul european E60 este in imediata vecinatate,tot in apropiere este proiectat traseul unei autostrazi care v-a lega partea centrala a tarii de zona dezvoltata a europeii, aici este in derulare dezvoltarea parcului industrial si a aeroportului.

Preturile solicitate pe piata imobiliara sunt in crestere foarte mare incepand de la ofertele din zona aeroportului si pana la periferia Municipiului Tg.Mures (**pe o distanta de numai 13 km preturile cresc de la 10-20 EUR/mp la 120 EUR/mp**, si sunt in crestere continua),pentru exemplificare prezint urmatoarele oferte de pe piata imobiliara privind vanzarile la terenuri (informatii pagina internet a ziarului flash, flash-online.ro , din aprilie 2007):

1. Vand teren langa Aeroport-tel :0741-509805, reclama este afisata la intrarea spre aeroport de la senul giratoriu pe partea dreapta (a se vedea si poza anexata), - pret solicitat 10 EUR/mp,suprafata teren 16.000 mp, nu are acces direct la E60,teren cu stufaris,zona cu nivelul apelor freatice ridicat,zona cu restrictii de constructii (conform PUZ numai constructii specifice dezvoltarii si extinderii aeroportului);
2. Vând 21 ari teren în Ungheni E 60, în zona parcului industrial. Preț: negociabil. Telefon: 0724-385.337.- pret solicitat 30 EUR/mp,suprafata teren 5000 mp, vis-avis de Pensiunea Terra;
3. Vând 40 ari teren de la sensul giratoriu și strada veche spre Vidrasău, cu deschidere 100 m, utilități în apropiere - 20 euro/mp și 66 ari teren vizavi de Mănăstirea Recea, cu deschidere la E 60 de 80 m, utilități la E 60. Telefon: 225.040, între orele: 15-21.
4. Vând 40 ari teren de la sensul giratoriu și strada veche spre Vidrasău, cu deschidere 100 m, utilități în apropiere - 20 euro/mp și 66 ari teren vizavi de Mănăstirea Recea, cu deschidere la E 60 de 80 m, utilități la E 60. Telefon: 225.040, între orele: 15-21.
5. Vând teren intravilan, 101 ari, lângă șoseaua E 60, între Ungheni și Cristești, jud. Mureș. Preț: 30 euro/mp, negociabil. Telefon: 328.506, între orele: 16-21.
6. Vând teren intravilan în Ungheni, aproape de Darina, 7.500 mp, deschidere 44 m la șosea, utilități în apropiere. Preț: 25 euro/mp. Telefon: 0743-553.788.
7. Vând teren intravilan între Ungheni și Cristești, lângă calea ferată îngustă, 33 ari, în apropierea racordului către viitoarea autostradă. Preț: 35 euro/mp, negociabil. Telefon: 0741-220.115, între orele: 9-19.
8. Vând teren agricol 5800 mp în Ungheni, cu lungimea de 150 m și lățimea de 39 m, la șoseaua Ungheni-Cerghizel, drum acces și 1,20 ha teren în zona viitoarei autostrăzi - 6 euro/mp. Telefon: 0365-800.830, 0720-090.284, între orele: 10-22.
9. Vând teren intravilan 3.300 mp între Ungheni și Cristești. Preț: 35 euro/mp. Tel: 0741-220.115, 260.099
10. Vând teren intravilan lângă RAR, 10.000 mp, deschidere 38 m, lungime 255 m, cu utilități, 2.400 mp, deschidere 16 m, lungime 246 m, lângă pădure, cu extras CF, toate actele în regulă. Preț: 120 euro/mp, negociabil. Telefon: 0742-762.628.

11. Vând teren intravilan de 1 ha + 24 ari, între Metro și RAR, cu extras CF, în spatele construcțiilor de hale. Preț: 120 euro/mp. Telefon: 0742-762.628, 218.313, între orele: 8-21

Nivelul mediu al veniturilor din oraș este sub venitul mediu din țară, dar s-a format deja o pătură de oameni înstăriți cu pretenții de confort ridicate și care pot să plătească acest lucru, fapt atestat prin numărul relativ mare a noilor construcții și a tranzacțiilor cu imobile luxoase.

Echiparea edilitară și dezvoltarea urbană este în expansiune cuprinzând în prima fază zona amplasată la arterele principale de circulație, cu vad comercial bun, zonele cu terenuri libere unde se edifica vile luxoase, cartiere rezidențiale, apoi comunele limitrofe unde sunt terenuri libere pentru dezvoltarea activității imobiliare – cartiere rezidențiale, pensiuni, spații de producție și depozitare .

Oferta competitivă și cererea pe piața imobiliară:

În ultimii ani volumul investițiilor în construcții și în proprietăți imobiliare s-a dezvoltat, cererea pe piață este mai mare decât oferta. Astfel, cererea în ordine descrescătoare este pentru:

- spații comerciale și de depozitare;
- terenuri libere unde se pot construi mari complexe comerciale, de depozitare și de afaceri;
- vile și pensiuni turistice;
- case pentru locuit mai vechi care se pot moderniza;
- terenuri libere pentru cartiere rezidențiale la marginea orașului și în comunele limitrofe;
- apartamente. Apartamentele amplasate în zona centrală sunt foarte căutate pentru închirieri de spații pentru birouri;

Creșterile continue de preturi sunt urmare a cererii mult mai mari decât oferta și a dezvoltării continue socio economice a zonei, de asemenea această creștere se explică și prin posibilitatea accesării de împrumuturi bancare a tot mai multor societăți comerciale și persoane fizice ;

Scăderea ratei dobânzii a fost o altă cauză care a influențat creșterea prețurilor la proprietățile imobiliare, în paralel cu creșterea cererii de proprietăți imobiliare.

Echilibrul pieței:

Analizând piața imobiliară din localitate și comunele limitrofe se ajunge la concluzia că activitatea pe piața imobiliară locală este bună.

### **3.2. Ceea 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.

Ceea 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.

Ceea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:  
permisibilă legal

posibilă fizic  
fezabilă financiar  
maxim productivă

**Practic, tinand seama de tipul proprietatii și de amplasarea acesteia, ceea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este ceea de proprietate imobiliara pentru activitate aeroportuara- EXTINDEREA AEROPORTULUI, alte tipuri de proprietati nu se pot realiza conform PUZ aprobat .** Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă.

este fezabilă financiar.

este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### 3.3. Metodele de Evaluare folosite :

**3.3.1. Metoda Comparației prin Bonitare pentru teren-** Algoritmul de calcul pleacă de la un preț de barem "A" (valoarea de baza a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparație - Curs USD, Categoria de importanta a localității, amplasare în localitate, utilități, caracteristici teren s.a.

Caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvari speciale constructive (aprox.50%). Este foarte dificil a se stabili exact pe fiecare parcela care este ponderea de teren cu conditii bune de fundare si care este cu conditii dificile de fundare,acest aspect se v-a clarifica numai dupa efectuarea Studiului Geotehnic pe fiecare portiune,functie si de constructiile care se vor amplasa pe aceste parcele. Din aceasta cauza am considerat un pret comun pentru aceste parcele functie de amplasarea in localitate;

Valorile rezultate conform Fiselor de calcul sunt urmatoarele:

Denumire Obiectiv	Valoare rezultata prin Metoda Comparatiilor prin Bonitare (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni	7.78
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul	7.51

**3.3.2. Metoda Capitalizării directe sau metoda de rentabilitate-** este o metoda utilizată pentru transformarea venitului așteptat pentru un singur an într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul de multiplicare selectat reprezintă relația între venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determina prin relația:

$V=VNE/c$ , unde  $V$ = Valoarea estimata;  $VNE$ = Venit Net din Exploatare;  $c$ = rata de capitalizare.

#### CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Nr. crt	Amplasare	Zona de interes	Zona de interes			Vinzari	Rata de capitalizare
			Suprafata (mp)	Chirie/luna (EUR)	Chirie/an (EUR)	Pret de vinzare (EUR)	
1	ap. 3 cam	1	65	300.00	3,600	55,000	6.55%
2	ap.2 cam	1	52	150.00	1,800	50,000	3.60%
3	ap 1 cam	3	30	100.00	1,200	32,000	3.75%
4	case partit	3	200	500.00	6,000	150,000	4.00%
5	Spatii de parcare, inclusiv valoare teren,(valoarea medie teren= 10 EUR/mp, valoare platforma betonata= 120 EUR/mp	zona 3, valoare chirie aprox. 0.3 EUR/mp	5000	1500	18000	650000	2.77%

In stabilirea ratei de capitalizare din Fisa de calcul am tinut seama si de inflatia prognozata si de amplasarea imobilului fata de imobilele analizate.

Terenul analizat face obiectul unei dezvoltări imobiliare fiind prevăzută realizarea prelungirii caii de rulare a aeroportului si constructie pentru radiofar inspre comuna Sanpaul si realizarea unor construcții moderne inspre oras Ungheni: cladire comasata industrială, terminal cargo, parcaj auto, amenajari acces aeroport, punct control trafic, post transformare, platforme de parcare aeronave, buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare, extindere centrala electrica, bretele de degajare rapida.

Suprafata de teren construita conform PUZ este de peste 30% pentru extindere aeroport cu cale de rulare , buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare ,spatii de protectie in zona inspre comuna Sanpaul si de peste 50 % in zona inspre orasul Ungheni unde se realizeaza cladire comasata industrială, terminal cargo, parcaj auto, amenajari acces aeroport, punct control trafic, post transformare, platforme de parcare aeronave, buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare, extindere centrala electrica, bretele de degajare rapida;

Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară, aflat în curs de desfășurare.

Abordarea evaluării a constat în aplicarea metodei reziduale de evaluare. Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată) a fost estimată prin abordarea bazată pe venituri, utilizând metoda capitalizării directe a veniturilor realizate din închirierea spațiilor utile.

- Suprafețele sunt preluate din proiect;
- Veniturile se referă la veniturile brute potențiale anuale, înainte de impozitare; chiria de piață luată în considerare este functie de destinatia constructiilor ;
- Costurile de investiție reprezintă costurile minime necesare pentru dezvoltare până în faza funcțională (preturi/mpSd construit); costurile au fost estimate pe baza analizei unor proiecte similare și sunt la un nivel care să asigure obținerea chiriei ;
- Rata de actualizare aferenta venitului brut corespunde spațiilor comparabile;

## Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni :

Teren amplasat in zone unde panza freatica este la nivelul zonei de fundare pe cel puțin 50 % din suprafata,teren pe care actual este stufaris –costurile constructiei costa cu cel puțin 5% mai mult ca la un teren bun de fundare 100%,astfel avem:

Destinatia, cea mai buna utilizare	cladire comasata industrială,terminal cargo,parcaj auto,amenajari acces aeroport,punct control trafic,post transformare,platforme de parcare aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare,extindere centrala electrica,bretele de degajare rapida
Suprafata teren (mp)	436,000
Suprafata construibila (mp) -aprox.50 %	218,000
Suprafata desfasurata construita (mp)	218,000
Suprafata utila inchiriabila (mp),90%din Sc	196,200
Chirie (EUR/mp)/luna	2
Venit Brut Potential (EUR)	4,708,800
Rata de capitalizare	8.00%
Valoare Proprietate	58,860,000
Cost Unitar constructie (EUR/mp Sd)	250
Cost Constructie (EUR)	54,500,000
Valoare Teren (EUR)	4,360,000
Valoare unitara teren (EUR/mp)	10.00

## Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul :

Teren amplasat in zone unde panza freatica este la nivelul zonei de fundare pe cel puțin 50 % din suprafata,teren pe care actual este stufaris –costurile constructiei costa cu cel puțin 5% mai mult ca la un teren bun de fundare 100%,astfel avem:

Destinatia, cea mai buna utilizare	Cale de rulare pentru aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista,zona de protectie aeronave
Suprafata teren (mp)	792,000
Suprafata construibila (mp) -aprox.30 %	237,600
Suprafata desfasurata construita (mp)	237,600
Suprafata utila inchiriabila (mp)	237,600
Chirie (EUR/mp)/luna	0.45
Venit Brut Potential (EUR)	1,283,040
Rata de capitalizare	3.00%
Valoare Proprietate	42,768,000
Cost Unitar constructie (EUR/mp Sd)	155
Cost Constructie (EUR)	36,828,000
Valoare Teren (EUR)	5,940,000
Valoare unitara teren (EUR/mp)	7.50

Valorile rezultate sub forma centralizata sunt urmatoarele:

Denumire Obiectiv	Valoare rezultata prin Metoda Capitalizarii (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni	10
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul	7.5

**3.3.3. Metoda Comparatiilor de Piata-** Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților similare (comparabile) cu proprietatea evaluată și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

În metoda comparației directe sunt mai multe elemente de comparație de bază: condițiile pieței; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect s-a utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparativă. Comparabilele s-au luat de pe piata imobiliara :[informatii pagina internet a ziarului flash, flash-online.ro](#) , din aprilie 2007 :

Nr. crt	Comparabila	Suprafata teren	valoare, EUR/mp	Obs.
1	Vând 21 ari teren în Ungheni E 60, în zona parcului industrial. Preț: negociabil. Telefon: 0724-385.337.- pret solicitat 30 EUR/mp,suprafata teren 5000 mp, vis-avis de Pensiunea Terra	5000	30	
2	Vând 20 ari teren pentru construcții în orașul Ungheni, deschidere la drum 25 m, la 200 m de utilități, cu acte în regulă și cu plan urbanistic general, aprobat, aproape de șoseaua E 60. Preț: 2.500 lei/ar. Telefon: 0744-105.010, 328.042.	2500	7.35	in zona garii,nu are acces direct la E60,este in Cinceu
3	Vând 40 ari teren de la sensul giratoriu și strada veche spre Vidrasău, cu deschidere 100 m, utilități în apropiere - 20 euro/mp și 66 ari teren vizavi de Mănăstirea Recea, cu deschidere la E 60 de 80 m, utilități la E 60. Telefon: 225.040, între orele: 15-21.	4000	20	
4	Vând 40 ari teren de la sensul giratoriu și strada veche spre Vidrasău, cu deschidere 100 m, utilități în apropiere - 20 euro/mp și 66 ari teren vizavi de Mănăstirea Recea, cu deschidere la E 60 de 80 m, utilități la E 60. Telefon: 225.040, între orele: 15-21.	6600	20	
5	Vând teren intravilan, 101 ari, lângă șoseaua E 60, între Ungheni și Cristești, jud. Mureș. Preț: 30 euro/mp, negociabil. Telefon: 328.506, între orele: 16-21.	10100	30	are cces direct , deschidere 25 ml
	vand teren intravilan in Ungheni, aproape de Darina, 1.500 mp, deschidere 44 m la șosea, utilități în apropiere. Preț: 25 euro/mp. Telefon: 0743-553.788.	7500	25	
	ferată îngustă, 33 ari, în apropierea racordului către viitoarea autostradă. Preț: 35 euro/mp, negociabil. Telefon: 0741-220.115, între orele: 9-19.	3300	35	
	<b>Vand teren langa Aeroport-tel :0741-509805, reclama este afisata la intrarea spre aeroport de la senul giratoriu pe partea dreapta (a se vedea si poza anexata)</b>	<b>16000</b>	<b>10</b>	<b>nu are acces direct la E60,teren cu stufaris</b>

Localitatea este in dezvoltare, proprietatile asemanatoare cu cea evaluata sunt foarte cautate pe piata imobiliara.

Valorile rezultate sub forma centralizata din Fisele de calcul,sunt urmatoarele:

Denumire Obiectiv	Valoare rezultata prin Metoda Comparatiilor (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni	9.90
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul	8.10



### 3.3.4. Valorile centralizate prin cele trei metode sunt urmatoarele :

Denumire Obiectiv	Valoare rezultata prin Metoda Comparatiilor prin Bonitare (EUR/mp)	Valoare rezultata prin Metoda Capitalizarii (EUR/mp)	Valoare rezultata prin Metoda Comparatiilor de Piata (EUR/mp)	Valoare cea mai relevanta dupa opinia evaluatorilor, rezultata in urma analizarii val.obt.prin cele trei metode (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni	7.78	10	9.90	10
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul	7.51	7.50	8.10	8

## CAP. 4. CONCLUZII

### **Amplasare :**

**Obiectiv 1:** Imobilul este amplasat in orasul Ungheni,sat.Vidrasau,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca si direct la soseaua ce face legatura cu Parcul Industrial,sunt amplasate la distanta de 250-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**Obiectiv 2:** Imobilul este amplasat in comuna Sanpaul,sat Chirileu,fara nr.adm. jud. Mures. Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii,in imediata vecinatate cu Aeroportul Vidrasau ,este in zona cu terenuri agricole, terenurile au acces indirect spre drumul European E60 Tg.Mures-Cluj Napoca,sunt amplasate la distanta de aprox.300-750 ml distanta de E60,zona cautata pe piata imobiliara in special pentru spatii de productie si depozitare,spatii pentru pensiuni,spatii comerciale,cu vad comercial in dezvoltare avand in vedere constructia autostrazii in apropiere si a Parcului Industrial.

**Aspecte Juridice :**Obiectivul 1 si 2 sunt proprietati private.

### **Caracteristici Tehnice :**

#### **Obiectiv 1- Teren amplasat intre orasul Ungheni si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004; Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : cladire comasata industrială,terminal cargo,parcaj auto,amenajari acces aeroport,punct control trafic,post transformare,platforme de parcare aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista cu platforme de asteptare,extindere centrala electrica,bretele de degajare rapida ;
- Suprafete : aproximativ 43.6 ha (din care 35.0 ha proprietati private iar restul de 8.6 ha pasune comunala,drumuri si canal de scurgere ape);

#### **Obiectiv 2- Teren amplasat intre comuna Sanpaul si Aeroportul Vidrasau :**

- Nivel de utilizare teren: pentru constructii aeroportuare conform Plan Urbanistic Zonal Aeroport si Parc Industrial,Proiect nr.10/2004; Pe acest teren se va realiza investitia de Extindere Aeroport cu : Cale de rulare pentru aeronave,buzunare de intoarcere cap de pista,zona de protectie aeronave;
- Suprafete : aproximativ 79.2 ha (din care 0.33 ha pentru radiofar si teren proprietate privata);

### **Caracteristici generale :**

Terenul evaluat este la momentul de fata folosit in cea mai mare parte pentru culturi agricole,iar o parte aflat in zone mai mlastinoase din apropierea canalelor ce traverseaza zona este cu pasuni sau stufaris.

Terenul este plan,bun pentru constructii,cu conditia ca in zonele unde panza

freatica este mai ridicata sa se faca umpluturi si canale pentru drenarea apelor pluviale.

Caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvare speciale constructive (aprox.50%). Este foarte dificil a se stabili exact pe fiecare parcela care este ponderea de teren cu conditii bune de fundare si care este cu conditii dificile de fundare,acest aspect se v-a clarifica numai dupa efectuarea Studiului Geotehnic pe fiecare portiune,functie si de constructiile care se vor amplasa pe aceste parcele. Din aceasta cauza am considerat un pret comun pentru aceste parcele functie de amplasarea in localitate.

### **Estimarea Valorii actuale de piata in vederea expropriarii:**

Din analiza valorilor obtinute prin cele trei metode,tinand seama de caracteristici teren –partial bun de fundare (aprox.50%) si partial ce necesita rezolvare speciale constructive (aprox.50%),Plan de Urbanism Zonal cu propunerea de dezvoltare a aeroportului prin care aceste terenuri nu pot fi folosite in alt scop (ex.spatii de productie,spatii comerciale si de depozitare,repzentante firme,cartier rezidential,pensiuni turistice,s.a.), ofertele si solicitarile de pe piata imobiliara pentru astfel de proprietati, dupa opinia evaluatorilor valorile de piata estimate pentru aceste terenuri in vederea expropriarii, sunt urmatoarele :

Denumire Obiectiv	Valoare cea mai relevanta dupa opinia evaluatorilor, rezultata in urma analizei val.obt.prin cele trei metode (EUR/mp)
Obiectiv 1 : Teren amplasat de la Aeroport inspre orasul Ungheni,sat Vidrasau	10
Obiectiv 2 : Teren amplasat de la Aeroport inspre Comuna Sanpaul, sat Chirileu	8

Evaluator ANEVAR  
Ing. Papuc Vasile

Evaluator ANEVAR  
Ing Boca Gligore

Imobil:Teren amplasat in apropiere de Aeroport Vidrasau , jud.Mures (inspre Comuna Sanpaul si inspre Orasul Ungheni)



C-tii recente la iesirea din Tg.Mures spre Cristesti si Ungheni-se obs.o dezvoltare accentuata la E60



C-tii recente la iesirea din Ungheni spre Aeroport si Sanpaul-se obs.o dezvoltare accentuata la E60, pe stanga este Pensiunea Darina



C-tii recente la iesirea din Ungheni spre Aeroport si Sanpaul-se obs.o dezvoltare accentuata la E60,pe stanga este Pensiunea Terra



Vedere la intrarea spre Aeroport Vidrasau-pe partea stanga este Manastirea Recea,pe partea dreapta Aeroportul Vidrasau



C-tii recente la iesirea din Sanpaul spre Ungheni-se obs.o dezvoltare accentuata la E60.pe stanga este Hala de profile PVC a firmei SC Haas (constructie 2006-2007),pe partea stnanga la iesirea din Sanpaul



TEREN INTRE SANPAUL SI AEROPORT -cuprins in PUZ,Proiect nr.10/2004 pentru dezvoltarea Aeroportului



drum de acces din E60 spre localitatea Chirileu-pe ambelele parti se observa ca terenul este cultivat,este teren plan,bun pentru agricultura,de asemenea bun pentru dezvoltarea aeroportului Vidrasau



Teren pe partea stg.a drumului ce duce la Chirileu (pe partea stg.se observa investitia recenta a firmei SC Haas-fabrica de profile PVC



Teren pe partea dreapta a drumului ce duce la Chirileu (se observa in plan indepartat zona de protectie a aeroportului Vidrasau)



se observa ca nu tot terenul este cultivat,o parte este cu stufaris,dar deja suntem in zona de protectie a aeroportului





zone cu teren arabil cultivat sau in curs de efectuare a insamantarilor



zonele de teren apropiate de paraiete ce traverseaza zona sunt cu stufaris



terenuri in apropiere de zona de semnalizare si dirijare trafic a aeroportului (inspre comuna Sanpaul)



drum de camp intre drumul spre Chirileu si aeroport –pe stanga si pe dreapta sunt culturi agricole



Terenuri in zona de terminare a pistei existente (inspre Sanpaul),de unde v-a incepe dezvoltarea aeroportului conform PUZ  
TEREN INTRE UNGHENI SI AEROPORT--cuprins in PUZ,Proiect nr.10/2004 pentru dezvoltarea Aeroportului



terenul este pe partea dreapta –intre drumul care duce spre Parcul Industrial si Aeroport



drumul ce duce spre parc ind-terenul este pe partea stanga



drum de camp intre soseaua care face legatura cu parcul ind.si aeroport



vedere cladirea din parcul industrial,terenul este pe partea stanga



teren între soseaua parc industrial și aeroport



teren între E60-Aeroport și soseaua care duce la parc industrial



Teren intre Aeroport si soseaua care duce la parc industrial-teren partial cultivat,partial pasune





teren pe partea stanga a soselei care duce la parc industrial-teren cultivat si partial cu stufaris







Teren amplasat langa Aeroport, intre ramificatia care duce la Parc Industrial si aeroport, teren amplasat in spatele casei ,necultivat,este cu stufaris. Telefon de contact:0741-509805



contactat telefonic la data de 30.04.2007 solicita 10 EUR/mp