

CIVILPROIECT S.R.L.

Braşov 500068, str. Avram Iancu, nr.151, sc. A, ap.8, jud. Braşov

CUI RO 23515871, J08/748/2008

Tel./Fax 0268 547451, e-mail : civilproiect@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**IMOBIL SITUAT ÎN SÎNCRAIU DE MUREŞ, STR. PRINCIPALĂ NR. 103
ÎNSCRIS ÎN CF NR. 50171 SÎNCRAIU DE MUREŞ**

BENEFICIAR : JUDEȚUL MUREŞ

CATRE Judetul Mures - Consiliul Judetean Mures

Valoare proprietatii expropriate a fost calculata conform Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica - republicata la 5 iulie 2011

Legea nr. 33/1994* privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica a fost republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 472, din 5 iulie 2011.

Conform legii 255/2010 art. 8 acesta prevede:

„Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

În acest sens am cerut sprijinul Camerei Notarilor Publici din Judetul Mures care mi-au înaintat o adresa în care sunt cuprinse grilele de calcul cu valorile orientative ale tuturor imobilelor din judetul Mures .

Din aceasta adresa am constatat următoarele:

1. Catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din Judetul Mures este din anul 2014 , nefiind actualizat așa cum prevede Legea 255/2010.
2. Autorii lucrării de expertiză catalogului privind valorile orientative ale bunurilor imobile din judetul Mures nu sunt membri ANEVAR așa cum prevede Legea 255/2010 art 8.
3. La pct 4 - **SCOPUL LUCRĂRII** din catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din judetul Mures se menționează ca : „**Lucrarea a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale în scopul prevăzut de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca referință în alte scopuri sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.**
4. Baza de calcul a terenurilor în lucrarea Catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din Judetul Mures nu este cea folosită de către Experti evaluatori specializați în evaluarea proprietăților imobiliare, membri ai Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR

În acest sens Camera notarilor publici nu a specificat concret valoarea imobilului .

În consecința evaluatorul a calculat valoarea despăgubirilor în cazul exproprierii imobilului pentru utilitate publica ținând cont de valoarea de piață rezultată în urma unei analize de piață efectuată conform Standardelor de Evaluare ANEVAR .

CU STIMA,
ING MIHAELA VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015





ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI TG.MUREȘ
C.F. 8047572
Târgu-Mureș str. Retezatului nr. 3 /A, ap.1, jud.Mureș, cod.540068
Tel/fax -0265.250050;

Nr. 494/13.07.2015

Către

P.F.A. VERDES MIHAELA-VIORICA

Referitor la adresa dvs. nr.213/10.07.2015 prin care solicitați valoarea orientativă a trei imobile :clădiri individuale de locuit, construcții cu altă destinație decât ce de locuință și teren intravilan, situate în localitatea Sâncraiu de Mureș,județul Mureș, alăturat vă anexăm în copie extras pag. 51-55, pag. 63-64 și pag 68, din "Expertiza" întocmită de SC. Experților Tehnici- S.A Târgu Mureș și folosite de birourile în anul 2014-2015.

Secretar

Cioboc Nelia



CATALOG

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE
ALE BUNURILOR IMOBILE
JUDEȚUL MUREȘ**

- 2014 -

PREZENTARE

1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, cu sediul în Târgu Mureș, str. Retezatului, nr. 3/1., având cod unic de înregistrare 8047572.

2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L., având sediul social în Târgu Mureș, str. Arany Janos, nr. 18., tel. 0265-233966 ; fax 0365-819121 ; e-mail : experti.tehnici@gmail.com; înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J-26-376-1999, având cod unic de înregistrare 11855594.

3. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl constituie estimarea valorilor orientative, de referință ale bunurilor imobile situate în localitățile județului Mureș.

4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale** în scopul prevăzut de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77.

Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca referință în alte scopuri sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.

5. BAZA LEGALĂ

Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile.

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 .

Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

6. METODOLOGIA

Conform prevederilor Legii nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 Camerele Notarilor Publici întocmesc și actualizează cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile.

Autorii lucrării au studiat terminologia specifică prevăzută de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. și au constatat că legea definește tipul valorilor din expertizele Camerelor Notarilor Publici ca: "valoarea orientativă" și "valoarea de circulație".

Având în vedere reglementările de mai sus, premisele lucrării și condițiile limitative, rezultă clar, că expertiza este o prezentare a unor valori medii acceptabile ale bunurilor imobile pe diverse zone din județ, denumite valori medii orientative.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de criterii, dintre care menționăm: amplasare în localitate cu rata șomajului ridicat sau în curs de depopulare, localități cu caracter monoproducție, în zonă cu poluare deosebită, în zone izolate; amplasare în zone inundabile sau zone cu alunecări de teren; amplasare în zonă comercială, cu activități economice; gradul de amenajare urbanistică a localității sau zonei; infrastructură, specific comercial, social, cultural; amplasare în curte comună (mai multe case, mai mulți proprietari), existență sau lipsă acces auto; regim de înălțime, dispunere, nivelul la care se află imobilul analizat; gradul de confort, gradul de finisaj: materiale folosite la finisaj; vizual – aspect, izolație (termică, fonică), sistem de încălzire; lipsa instalațiilor funcționale (energie electrică, apă, canalizare); suprafață utilă (mod de împărțire); evoluția sau involuția din privința prețurilor a unei zone, factori politici, aspecte de ordin juridic, etc.

Având în vedere obiectivele la care trebuie să răspundă prezenta lucrare, date prin temă: propunerea de valori orientative, de referință, valabile pentru toate cazurile, toate imobilele din localitățile județului; valabilitatea de-a lungul unui an calendaristic; putem spune că practic se va efectua o lucrare care are la bază elemente statistice.

Lucrarea va prezenta valori medii de referință, valori orientative ale bunurilor imobile care pot fi utilizate exclusiv în situațiile prevăzute de Legea nr. 571 din 22 decembrie

2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77..

Deși am prevăzut ca valorile medii orientative să satisfacă majoritatea situațiilor, există posibilitatea să existe cazuri în care valoarea reală a tranzacției să fie inferioară celei prezentate în lucrare .

Prin temă nu s-au permis plaje de valori și nici criterii de apreciere sau depreciere a imobilelor funcție de: vechime, poziție, stare tehnică, interes în zonă, îmbunătățiri sau modernizări, materiale din care este realizată și configurația terenului.

Valorile propuse în lucrare sunt diferențiate doar zonal, pot spune arbitrar, nu țin cont de nici o influență exterioară obiectivă, care s-ar impune.

Considerăm că lucrarea are un caracter general, având în vedere criteriile de catalogare, creșterea numărului de departajări pe zone și tipo-dimensiuni ale construcțiilor, corecțiile, starea tehnică conduc, tind la valorile de circulație.

În concluzie se poate spune că între valorile medii orientative propuse printr-o apreciere generală pe zonă, stradă, tip de construcție a unui imobil, și prețul unui imobil specific, bine definit este o plajă de valori mare, permis și impus de condițiile date prin temă .

Actele normative și de reglementare în principal din domeniul imobiliar ce au fost avute în vedere se referă la :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964
- Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.

La individualizarea imobilelor (a valorilor de reconstrucție obținute în urma aplicării metodei costurilor pe tipuri de imobile, în baza actelor normative enunțate mai sus), în vederea estimării valorilor orientative au fost avute în vedere informațiile furnizate de birourile notariale.

În baza informațiilor culese am propus valori medii orientative pentru imobile pe zonele prevăzute în lucrare.

IV. DOCUMENTAȚIE PRIVIND ESTIMAREA VALORILOR ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE SITUATE ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile informative prezentate în lucrare sunt prevăzute în lei pentru un metru pătrat, funcție de regimul, respectiv categoria de folosință și zona de amplasament, stabilite după următoarea metodologie:

Metoda comparației prin bonitare (conform "Expertiză tehnică nr. 97" Buletin documentar editat de CET-R în luna martie 2006) adaptează la specificul evaluării terenului metodele din standardele de evaluare, respectiv: metoda comparației directe, metoda capacității beneficiare și metoda reziduală .

Algoritmul de calcul pentru această metodă pornește de la un preț barem "A" (valoare de bază a terenului) care este corectat pe baza unor elemente de comparație (bonități) .

$$V = k \times (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$$

A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data de 05.09.2005) în funcție de categoria localității, rezultată prin corectarea valorii de bază corespunzătoare municipiului București , în funcție de zona din care face parte terenul în cadrul localității)

Posibilitatea de racordare a terenului la utilitățile tehnico-edilitare (% din A)

S = instalații sanitare

G = gaze

E = electricitate

Tf = telefon

D = Tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

B = dimensiuni , forme (proporții) și orientare a terenului (% din A)

R = Restricții de folosire conform planului urbanistic (% din A)

C = Suprafața adecvată (% din A)

V = aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinătăților și confortul urban-social

P = Gradul de poluare al zonei (% din A)

M = Coeficient privind ponderea suprafeței terenului constructibil față de toată suprafața terenului evaluat

F = coeficient privind natura terenului de fundare

Gs = Coeficient privind gradul seismic al zonei

H = Coeficient pentru regimul de înălțime construibil

Go = Coeficient privind starea terenului

Cr = Coeficient privind situația juridică a terenului

U = Coeficient funcție de utilizarea terenului

Z = Coeficient de zonă

În etapa a doua a calculului valorii aferente terenurilor au fost aplicate corecții pentru diferențierea valorilor între zonele de amplasare funcție de următoarele criterii:

- Rangul localității (conform Legii nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități
- Numărul de locuitori, conform Recensământului populației din anul 2002;
- Distanța față de municipii, orașe
- Categoria drumului la care are acces (național, județean, comunal)
- Caracteristicile economice ale localităților (conform Ordonanței de urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice; Legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural; Statisticilor Institutului Național de Statistică
- Amplasarea în cadrul localităților, conform zonărilor stabilite de Consiliile locale, respectiv zonărilor utilizate de agenții imobiliare

În afară de împărțirea pe zone există împărțire și pe circumscripții notariale.

Se menționează faptul că principalele surse de informare referitoare la valorile imobilelor au fost birourile notariale.

Este de subliniat că informațiile utilizate au un grad mare de relativitate, având în vedere instabilitatea pieței imobiliare.

Prin coroborarea datelor obținute în cadrul documentării s-au stabilit valorile informative în lei/mp, prezentate în Anexe.

Facem precizarea că estimarea valorii prin metoda comparației prin bonitare este adecvată și poate conduce la o valoare rezonabilă, realistă în cazul terenurilor intravilane, situate în localități sau zone din localități cu atractivitate mare și medie pe piața imobiliară, în condițiile stabilității economico-financiare.

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TÂRGU MUREȘ

ANEXA I.



TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ
ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		
ORAȘE										LEIMP
UNGHENI		58.000	100.000	135.000	175.000	260.000	1.700	2.900		50,00
LOCALITĂȚI COMPONENTE 30% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE ORAȘULUI, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE										
MIERCUREA NIRAJULUI	A	35.000	60.000	90.000	110.000	175.000	1.100	1.800		15,00
MIERCUREA NIRAJULUI	B	32.000	55.000	81.000	98.000	156.000	1.000	1.600		13,00
MIERCUREA NIRAJULUI	C	26.000	46.000	68.000	81.000	143.000	800	1.300		9,00
MIERCUREA NIRAJULUI	*D	20.000	35.000	60.000	78.000	130.000	600	1.000		6,00
* ZONA D INCLUDE ȘI LOCALITĂȚILE COMPONENTE										
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ										
CORUNCA		48.000	85.000	115.000	160.000	250.000	1.400	2.400		40,00

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:						ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE		PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODAREȘTI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		LEI	LEI		LEIMP
CRISTEȘTI		48.000	85.000	115.000	160.000	250.000		1.400	2.400		35,00
LIVEZENI		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000		1.400	2.300		35,00
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000		1.400	2.300		30,00
SÂNGEORGHIU DE MUREȘ		52.000	90.000	120.000	170.000	265.000		1.600	2.600		40,00
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BĂRDEȘTI		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000		1.400	2.300		30,00
COMUNE											
ACĂȚARI		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000		500	900		7,00
BAND		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000		500	800		3,50
BERENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000		300	500		2,00
CEUAȘU DE CÂMPIE		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000		500	900		6,00
CRĂCIUNEȘTI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000		500	800		3,50
EREMITU		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000		500	800		5,00
ERNEI		20.000	36.000	67.000	90.000	155.000		600	1.000		20,00

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		
GĂLEȘTI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50	
GHEORGHE DOJA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	3,00	
GLODENI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,00	
GORNEȘTI		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	6,00	
GREBENIȘU DE CÂMPIE		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
HODOȘA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
MĂDĂRAȘ		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
MĂGHERANI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
OGRA		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	6,00	
PĂNET		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,00	
PĂSĂRENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
POGĂCEAUA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
RĂCIU		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50	

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT		TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI	
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	
SÂNPAUL		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	15,00
SÂNPETRU DE CÂMPIE		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
ȘĂULIA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
ȘINCAI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
VÂRGATA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
VOIVODENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
SATE COMPONENTE		*60% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE LOCALITĂȚILOR DE CARE APARTIN ADMINISTRATIV, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE							
APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ =		*CU EXCEPȚIA SATULUI VOINICENI (COMUNA CEUAȘU DE CÂMPIE) PENTRU CARE SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE COMUNEI CEUAȘU DE CÂMPIE							
CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU PESTE 5 CAMERE		75% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT							
		I. VALOAREA DE BAZĂ = VALOAREA CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE							
		II. SE DETERMINĂ VALOAREA PENTRU O CAMERĂ PRIN ÎMPĂRȚIREA VALORII CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE LA CINCI.							
		III. VALOAREA REZULTATĂ ÎNMULȚITĂ CU NUMĂRUL DE CAMERE PESTE CINCI CAMERE SE ADAUGĂ LA VALOAREA DE BAZĂ.							

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TÂRGU MUREȘ

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ
ALE CONSTRUCȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

LOCALITATEA	SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ			TEREN AFERENT
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE	
	LE/MP	LE/MP	LE/MP	LE/MP
MUNICIPIU				
TÂRGU MUREȘ	*	*	350	70,00
ORAȘE				
MIERCUREA NIRAJULUI	700	420	250	9,00
UNGHENI	1.200	700	420	50,00
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ				
CORUNCA	1.150	700	400	40,00
CRISTEȘTI	1.100	650	400	35,00
LIVEZENI	900	550	350	35,00

LOCALITATEA	SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ				TEREN AFERENT
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE		
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA	900	550	350	30,00	
SÂNGEORGHIU DE MUREȘ	1.150	700	400	40,00	
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BĂRDEȘTI	900	550	350	30,00	
COMUNE					
ACĂȚARI	600	350	210	7,00	
BAND	540	320	200	3,50	
BERENI	450	270	180	2,00	
CEUAȘU DE CÂMPIE	600	350	210	6,00	
CRĂCIUNEȘTI	450	270	180	3,50	
EREMITU	540	320	200	5,00	
ERNEI	800	500	280	20,00	
GĂLEȘTI	600	350	210	3,50	

ANEXA III

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TÂRGU MUREȘ



TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ
ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

LOCALITATEA	ZONA	TEREN LIBER FĂRĂ CONSTRUCȚII
		LEI/MP
ORAȘE		
UNGHENI		50,00
LOCALITĂȚI COMPONENTE		30% DIN VALOAREA DE REFERINȚĂ AFERENTĂ ORAȘULUI
MIERCUREA NIRAJULUI	A	15,00
MIERCUREA NIRAJULUI	B	13,00
MIERCUREA NIRAJULUI	C	9,00
MIERCUREA NIRAJULUI	*D	6,00
* ZONA D INCLUDE ȘI LOCALITĂȚILE COMPONENTE		
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ		
CORUNCA		40,00
CRISTEȘTI		35,00
LIVEZENI		35,00
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA		30,00
SÂNGEORGII DE MUREȘ		40,00
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BÂRDEȘTI		30,00
COMUNE		
ACĂȚARI		7,00
BAND		3,50

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării:	Imobil înscris în CF nr. 50171 Sâncraiu de Mureș, compus din : - <u>teren</u> în suprafața de 670 mp, nr. cad. 50171, situat în com. Sâncraiu de Mureș, str. Principală, nr. 103, jud. Mureș, și - <u>construcții</u>: - casa , nr. cad. 50171-C1.
Proprietar:	MILASAN IOAN
Client:	JUDETUL MURES
Destinatar:	JUDETUL MURES
Tipul de valoare:	valoarea de piață
Scopul evaluării:	Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg. Mureș – Sâncraiu de Mureș cu DJ 152A Tg. Mureș- Band, jud. Mureș.
Data inspecției:	25 mai 2015
Data evaluării:	26 mai 2015
Data raportului:	26 mai 2015
Surse de informare:	- Documentele puse la dispoziție de către client (Anexe) - Informații de piață (analize de piață, site-uri și publicații de specialitate)
Abordările utilizate	Abordarea prin piață
Ipoteze	Proprietatea nu este grevată de sarcini

În urma analizei adecvării, preciziei și cantității informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile actuale ale pieței locale, am considerat ca abordarea prin piață este cea mai relevantă. În opinia noastră, la data evaluării, valoarea de piață estimată (rotunjit) pentru proprietatea evaluată este:

VALOARE DE PIATA CONSTRUCTII

V – 40965 € echivalent 182.278 LEI

VALOARE DE PIATA TEREN

V – 30 €/MP echivalent 133 LEI/MP

Valorile de piață nu conțin TVA

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat după cum urmează: (1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografii ale proprietății la data evaluării, extrase de carte funciara, etc.

CU STIMA,

ING MIHAELA VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR

NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015




CUPRINS

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	3
2. CONFIRMAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE	3
3. PREMISELE EVALUARII	4
3.1. IPOTEZE	4
3.2. OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII	5
3.3. TIPUL VALORII	5
3.4. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI	5
3.5. MONEDA RAPORTULUI	5
3.6. MODALITATI DE PLATA	6
3.7. INSPECTIA PROPRIETATII. DATA INSPECTIEI	6
3.8. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
3.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	6
3.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	6
4. PREZENTAREA DATELOR	6
4.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE	6
4.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	9
5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	11
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
5.2. ABORDAREA EVALUARII SI RATIONAMENTUL	12
5.3. ABORDARI IN EVALUARE	12
6. RECONCILIAREA REZULTATELOR	13
ANEXE	16

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata Mihaela-Viorica Verdes, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17055, valabila pentru 2015. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

2. CONFIRMAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat in concordanta cu reglementarile standardelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2015, cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta a evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 400 - Verificarea evaluarii, la care se adauga Ghidul Metodologic de Evaluare ANEVAR: GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare.

CU STIMA,
ING. MIHAELA-VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului, în calitate de client și destinatar, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate al proprietății evaluate este transferabil și marketabil. Descrierea legală a proprietății, realizată de către evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competența în acest domeniu;
- Dimensiunile din descrierea legală a proprietății, respectiv din documentațiile cadastrale sau/si releveele puse la dispoziție de către proprietar sunt considerate a fi reale și corecte.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- Scopul evaluării, împreună cu abordările și metodele de evaluare, ipotezele și condițiile specificate în prezentul Raport, constituie „Sfera misiunii de evaluare” stabilită în conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea de piață”, a fost realizată și este valabilă doar în ipoteza îndeplinirii condițiilor definite în sfera misiunii de evaluare;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate documentele de arhitectură și cadastrale puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea și să înțeleagă metodologia aplicată în estimarea valorii.
- Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică sau/si cadastrală, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații și, pe cale de consecință, planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului sunt considerate de către acesta a fi corecte, fără a-și asuma vreo responsabilitate în această privință.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decât în scopul declarat și asumat prin contractul de prestări servicii încheiat între evaluator și beneficiar.
- Alegerea abordărilor și aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor și informațiilor disponibile la data evaluării;
- Estimarea valorii de piață pentru proprietate descrisă în Raport a fost realizată numai prin utilizarea informațiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluării. Dacă se va demonstra că au existat și alte informații, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluării și care ar fi putut influența valoarea finală, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potențial, datorat acestui aspect;
- Exprimarea în valută a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică);

- marturile în instanță, relativ la proprietatea în chestiune, decât în situațiile prevăzute expres de legislația în vigoare;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorilor pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea estimată în prezentul Raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Terenul se va calcula pret/mp deoarece va fi afectată doar o porțiune din terenul proprietate.

3.2. OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie Imobilul înscris în CF nr. 50171 Sâncraiu de Mureș, compus din :

- teren în suprafață de 670 mp, nr. cad. 50171, situat în com. Sâncraiu de Mureș, str. Principală, nr. 103, jud. Mureș, și
- construcții: casă, nr. cad. 50171-C1.
- Terenul se va calcula pret / mp deoarece va fi afectată doar o porțiune din terenul proprietate

Scopul evaluării îl constituie Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor Județene DJ 135B Tg. Mureș – Sâncraiu de Mureș cu DJ 152A Tg. Mureș- Band, jud. Mureș.

3.3. TIPUL VALORII

În acord cu scopul evaluării, **tipul de valoare** estimată în prezentul Raport este **valoarea de piață** a proprietății, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

3.4. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI

Data evaluării este 26 mai 2015.

Data redactării Raportului este 26 mai 2015.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la **data evaluării** prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile/valorile estimate.

3.5. MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitării clientului opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 EURO= 4,496 LEI.

3.6. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale in numerar, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

3.7. INSPECTIA PROPRIETATII. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar. Proprietatea imobiliara a fost inspectata la interior si exterior in data de 25 mai 2015 de catre expert evaluator ing. Verdes Mihaela- Viorica.

3.8. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al d-nului MILASAN IOAN, asupra proprietatii imobiliare situata in com. Sancraiu de Mures, jud. Mures, inregistrat in CF nr. 50171 - Sancraiu de Mures, la A1 sub nr. cad. 50171 –teren in suprafata de 670 mp, la A1.1 sub nr. cad. 50171-C1 – casa.

3.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Situatia juridica si amplasamentul proprietatii imobiliare ce constituie obiectul evaluarii au fost descrise si identificate pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre proprietar:

- Extras de carte funciara, CF nr. 50171 –Sancraiu de Mures, eliberat prin cererea nr. 31488/11.05.2015,
- Certificat de urbanism nr. 49/19.02.2015, emis de UAT a com. Sancraiu de Mures, jud. Mures.
- In analiza proprietatii au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla proprietatea imobiliara.

Sursele de informatii au fost:

- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – *pentru informatii de piata*;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – *pentru analiza pietei imobiliare*.

3.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare si in scopul declarat.

Nu accept transmiterea Raportului unei terte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

Prezentul raport in integralitatea sa, sau parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu va fi publicat sau mediatizat fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea evaluata este imobilul (teren si constructii) inregistrat in CF nr. 50171 Sancraiu de Mures la A1 sub nr. cad. 50171 –teren in suprafata de 670 mp, la A1.1 sub nr. cad. 50171-C1 – casa.

Proprietatea este situată în com. Sâncraiu de Mureș, str. Principala, nr. 103, jud. Mureș.

4.1.2. SITUAȚIA JURIDICĂ

- Dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.
- **Descrierea amplasamentului**

Proprietatea imobiliară este amplasată în jud. Mureș, comuna Sâncraiu de Mureș, str. Principala, nr. 103, la intersecția străzii Principala (DJ152A) cu str. Salciilor (DJ 135B) din localitatea Sâncraiu de Mureș.



Descrierea generală a proprietății

Proprietatea evaluată reprezintă imobilul teren – curți construcții și o construcție de pe teren : casa cu o suprafață construită de 81 mp.

Teren

Imobilul subiect dispune de întreg pachetul edilitar .

Specificatii tehnice:

- ✓ Terenul este plan
- ✓ Terenul este împrejmuit
- ✓ Poluarea fonica in zona este mare;
- ✓ Dispune de toate utilitatile: apa, curent, gaz , canalizare

Vecinatati

Nord — domeniu public,intersectia strazilor Principala cu str Salciilor

Vest – domeniu public, strada Salciilor

Sud – proprietatea ramasa dupa expropriere

Est – proprietate particulara

Constructia

Constructia este o casa in care functioneaza o farmacie .Pe extrasul CF prezentat apare „casa”.

Constructia este edificata in anii 1970

Constructia are regim de inaltime P , cu fundatii din beton si structura de rezistenta ciment si caramida, plafon din lemn, inchideri si compartimentari din caramida, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica .

Fatada cladirii este izolata cu polistiren de 5 cm cu tencuiala decorativa.

Tamplaria este din PVC cu geam termopan.

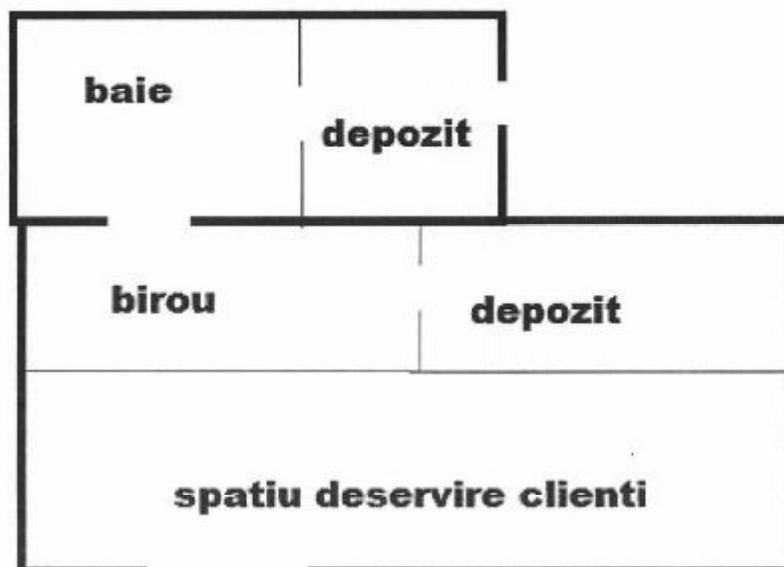
Usile de acces sunt din tamplarie PVC cu intarituri metalice si geam tip termopan

Finisajele interioare sunt de calitate buna si cuprind pardoseli placate cu gresie in holuri si zona de deservire clienti, placaje cu gresie si faianta in baie si laborator, peretii zugraviti cu vopsea lavabila. Usile interioare sunt din tamplarie PVC .

Obiectele sanitare sunt in stare buna.

Imobilul a fost renovat in perioada 2010-2012

Constructia este in stare buna



4.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.2.1 PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

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

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

4.2.2 ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati imobiliare, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai

- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

4.2.3. ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile vechi si cele noi, construite in ultimii ani, sau renovarea celor deja existente, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (rezidential - comerciala), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spatii rezidentiale ramane, la nivelul anului 2015, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, oferta de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea unor proiecte de renovare sau reconstructie.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, imobilele se gasesc la vanzare pentru preturi cuprinse intre 75.000 EURO si 95.000 EURO, cu teren in suprafete variind intre 1.000 si 1.500 m².

In tabelul de mai jos sunt prezentate datele de piata

Zona	Reper	Tip spatiu	Nr. camere	Su	Sed	Sc	Sterea	An	Renovat	Pret	
Sancraiu de Mures	str Rozelor zona fabricii Benta	teren					900,00			18.000	20
Sancraiu de Mures	str Dealului	teren					500,00			12.500	25
Sancraiu de Mures	str Principala in spatele primariei Sancraiu de Mures	teren					500,00			12.500	25
Sancraiu de Mures	str Nucului	teren					5.700,00			171.000	30
Sancraiu de Mures	str Vale	teren					1.250,00			22.500	18
		teren									
Sancraiu de Mures	Principala	vila	2	65,00	90,00		1.100,00	1960		75.000	1.154
Sancraiu de Mures	Central	vila	4	90,00	110,00	0,00	1.500,00	1980	2014	95.000	1.056
Nazna	Principala	vila	4	120,00	139,00		1.500,00	0		82.000	683

4.2.4. ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive si scumpe din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1.1. DEFINITIE

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definita de SEV 2015 ca fiind *cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii cumulative:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic).

3. **Fezabila financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.1.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm ca utilizarea mixtă rezidențial-comercial este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății.

5.1.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Utilizarea actuală, permisă legal, poate fi considerată ca fiind cea mai bună.

5.1.4. CONCLUZII CMBU

În condițiile date, considerăm ca cea mai bună utilizare a proprietății este cea mixtă comercială și rezidențială.

5.2. ABORDAREA EVALUĂRII ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei prezentate, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări, adecvate scopului evaluării.

Pentru evaluarea de față, prin prisma analizei adecvării, cantității și calității informațiilor avute la dispoziție la data evaluării, au fost utilizate abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe) și abordarea prin piață.

5.3. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Pentru evaluare au fost luate în considerare abordarea prin cost din cele trei abordări prezentate în continuare.

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

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

ABORDAREA PRIN PIATA

In abordarea prin comparatii de piata informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat; elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizarea utilitatii etc. Studiind piata imobiliara s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare de pe internet; in grila datelor de piata, au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile operate asupra pretului de vanzare al fiecarei proprietati similare comparabile.

5.3.1 VALOAREA TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Terenul a fost evaluat utilizandu-se metoda comparatiilor de piata. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei ofertelor - tranzactiilor cu terenuri libere in zona. Valoarea terenului reflecta conditiile urbanistice curente ale proprietatii precum si restrictiile asociate acestuia.

Teren

Corectia pentru **dreptul de proprietate** este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului

Corectia pentru **conditii de finantare** este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.

Corectia pentru **conditii de vanzare** este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.

Corectia pentru **conditii de piata** este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.

Pentru **localizare** am aplicat corectie pozitiva de 25 % pentru comparabilele 1 si 2 si de 5% pentru comparabila 3 deoarece comparabilele sunt situate in zone diferite fata de subiect.

Accesul si vizibilitatea nu fost corectate, considerandu-se conditii similare de acces si vizibilitate.

Nu au fost aplicate corectii pentru **cea mai buna utilizare**, data fiind utilizarea similara a comparabilelor.

Nu am aplicat corectii pentru **conditiile urbanistice** deoarece comparabilele au aceleasi regim urbanistic cu subiectul.

Nu am ajustat terenurile pentru **deschidere**, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. Astfel, nu au fost ajustate deschiderile proprietatilor subiect, datorita valorilor apropiate.

Nu am aplicat corectii pentru **utilitati** deoarece toate terenurile dispun de utilitati.

In ceea ce priveste **suprafata**, am aplicat corectii pozitive de 5% comparabilei 3 deoarece are o suprafata mai mare, comparabilele 1 si 2 nu a fost ajustata deoarece sunt similare cu subiectul.

La final, nu au fost considerate necesare **alte ajustari**.

Astfel, dupa aplicarea corectiilor de mai sus, comparabila nr. 3 a fost considerata ca fiind cea mai apropiata de proprietatea subiect, suma corectiilor brute fiind cea mai mica.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

Valoarea de piața unitară a terenului 30 EUR/m² echivalent 133 LEI/m²

Valoările nu conțin TVA

Proprietățile comparabile selectate se regăsesc în **Anexa nr. 5**.

4.1.2 VALOAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În abordarea prin piața informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, data ofertei, localizarea, suprafața terenului, suprafața construcției, utilitățile existente, finisajele etc. Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare de pe internet; în grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra pretului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

Corecția pentru **dreptul de proprietate** este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vânzare, similar subiectului

Corecția pentru **condiții de finanțare** este 0 deoarece tranzacțiile se bazează pe capital propriu.

Corecția pentru **condiții de vânzare** este 0 deoarece nu am identificat motivații speciale pentru vânzare pentru niciuna dintre comparabile.

Corecția pentru **condiții de piață** este 0, deoarece proprietățile comparabile erau disponibile pentru vânzare la data evaluării sau într-o perioadă apropiată de cea a datei evaluării.

Pentru **localizare** a fost aplicată corecție comparabilei 3. Am considerat o corecție de 25% deoarece este amplasată inferior. Comparabilele 1 și 2 nu au necesitat corecții

Suprafața de teren a fost corectată, în cazul fiecăreia dintre proprietățile comparabile, având în vedere o corecție liniară în raport cu diferența de suprafață.

Nu a fost aplicată corecție pentru **varsta** construcțiilor deoarece toate comparabilele sunt construite în aceeași perioadă.

Suprafața construită a fost corectată, în cazul fiecăreia dintre proprietăți, având în vedere o corecție liniară în raport cu diferența de suprafață.

Pentru calitatea finisajelor, am considerat ajustări care să reflecte clasa de calitate și gradul de întreținere, având ca referință un cuantum de 300€/mp pentru finisaje bune.

Au fost făcute corecții pentru **elementele non-imobiliare** comparabilei 2 deoarece se vinde mobilată. S-a considerat o corecție de -2 %.

Astfel, după aplicarea corecțiilor de mai sus, comparabila nr. 1 a fost considerată ca fiind cea mai apropiată de proprietatea subiect, suma corecțiilor brute fiind cea mai mică.

Proprietățile comparabile selectate se regăsesc în **Anexa nr. 5**.

În urma calculelor (**Anexa nr. 3**) valoarea de piață rezultată este:

VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚII

V – 40.965 € echivalent 182.278 LEI

VALOARE DE PIATĂ TEREN

V – 30 €/MP echivalent 133 LEI/MP

4.3 ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea proprietatii determinata prin metoda capitalizarii directe: Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva.

Aceasta metoda nu a fost abordata deoarece in Comuna Sanraiu de Mures , nu este o piata a inchirierilor pe termen lung.

4.4 ABORDAREA PRIN COST

Metoda costului de inlocuire are la baza estimarea valorii proprietatii imobiliare adaugand la valoarea ramasa actualizata a constructiilor valoarea de piata a terenului (liber).

Aceasta metoda nu a fost abordata deoarece nu este relevanta pentru acest imobil.

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

In urma aplicarii celor doua abordari descrise in Raport au rezultat urmatoarele valori de piata:

ABORDAREA PRIN PIATA
VALOARE DE PIATA CONSTRUCTII
V – 40.965 € echivalent 182.278 LEI
VALOARE DE PIATA TEREN
V – 30 €/MP echivalent 133 LEI/MP

Opinia evaluatorului asupra valorii estimata ca fiind cea mai credibila, utilizand datele de piata disponibile la data evaluarii, este ca valoarea rezultata prin aplicarea abordarii prin piata este cea adecvata scopului pentru care a fost intocmit Raportul.

Prin urmare, pentru realizarea scopului clientului, adica garantarea proprietatii, recomandarea evaluatorului este sa fie utilizata valoarea de piata rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata, respectiv:

VALOARE DE PIATA CONSTRUCTII
V – 40.965 € echivalent 182.278 RON
VALOARE DE PIATA TEREN
V – 30 €/MP echivalent 133 RON/MP

Valorile de piata nu contin TVA

Cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 1 EURO=4, 4496 LEI

Valoarea a fost exprimata in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare prezentata in Raport si este valabila in conditiile generale si specifice pietei la data evaluarii.

Valoarea prezentata include valoarea terenului si a constructiilor.

Estimarea valorii nu a tinut seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

CU STIMA,
ING MIHAELA VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015



ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Determinarea valorii de piata a terenurilor prin piata
- Anexa Nr. 2 - Localizarea proprietatii
- Anexa Nr. 3 - Proprietati comparabile
- Anexa Nr. 4 - Fotografii
- Anexa Nr. 5 - Extrase de carte funciara, Planul de amplasament,

Anexa nr. 1

Abordarea prin plata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		12.500	12.500	171.000
Suprafata- m²	150,00	500,00	500,00	5.700,00
Pret oferta €/m²		25	25	30
Ajustare pentru negociere	10%	5%	5%	10%
Valoarea ajustare		1	1	3
Pret ajustat		24	24	27
Drept de proprietate				
Ajustare	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0,00	0,00	0,00
Conditii de finantare				
Ajustare	la piata	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0,0	0,0	0,0
Conditii de vanzare				
Ajustare	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0,0	0,0	0,0
Conditii de plata				
Ajustare	mai.15	mai.-15	mai.-15	apr.-15
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		24	24	27

Localizare	Sancraiu de mures	Sancraiu de Mures - str Dealului	Sancraiu de Mures - str Principala in spatetele primariei Sancraiu de Mures	Sancraiu de Mures - str Nucului
Ajustare		25%	25%	5%
Valoarea ajustare		6	6	1
Acces/ Vizibilitate				
Ajustare	Bun/ buna	Bun/ buna	Bun/ buna	Bun/ buna
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
CMBU				
Ajustare	mixt	mixt	mixt	mixt
Valoarea ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Incadrare/ indicatori urbanistici				
Ajustare	P	P+E+M	P+E+M	P+E+M
Valoarea ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Deschidere				
Ajustare	18	17	16	20
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Utilitati				
Ajustare	toate	toate	toate	toate
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Suprafata				
Ajustare	150	500	500	5.700
Valoarea ajustare		0%	0%	5%
Alte ajustari				
Ajustare	liber	liber	liber	liber
Valoarea ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare neta		6	6	3
ajustare bruta		25%	25%	10%
		5,94	5,94	2,70
		25,00%	25,00%	10,00%
Pret ajustat		30	30	30
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	30,00	133		
Valoare teren	4.500	20.023		

Curs Euro

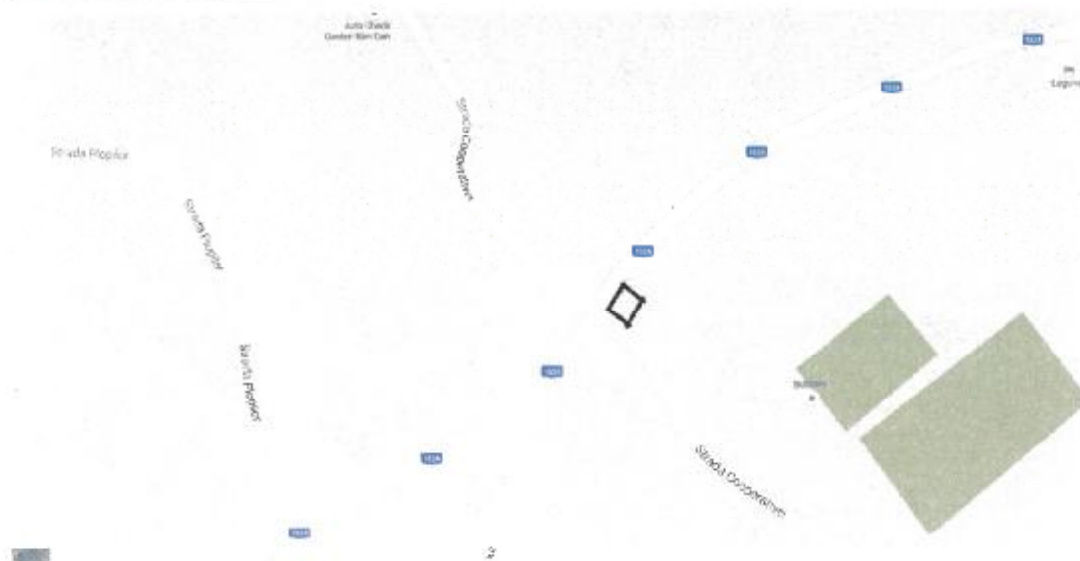
4,4496

0

Anexa nr. 1A CONSTRUCTIA Aboardarea prin piata - determinarea valorii proprietatii

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/vanzare €		75.000	95.000	82.000
Suprafata constructie m²	81,00	90	110	139
Suprafata teren m²	150,00	1.100	1.500	1.500
Pret €/m²		833	864	590
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-7.500	-9.500	-8.200
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Localizare, acces	Sancraiu de mures	Sancraiu de Mures - Principala	Sancraiu de Mures - Central	Nazna - Principala
Ajustare		0%	0%	15%
Valoarea ajustare		0	0	11.070
Suprafata teren	150	1.100	1.500	1.500
Diferenta suprafata teren mp		-950	-1.350	-1.350
Ajustare pentru suprafata teren		-28.500	-40.500	-40.500
Vechime (ani)	40	40	40	40
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata construita (mp)	81	90	110	139
Diferenta suprafata mp		-9,00	-29,00	-58,00
Ajustare pentru dimensiunile constructiei		-3.450	-10.677	-12.017
Calitatea finisajelor	buna absolut	medie	buna	proasta
Ajustare				
Valoarea ajustare	300	6.540	0	9.450
Elemente neimobiliare		nu	utilata mobilata	
Ajustare		0%	-2%	0%
Valoarea ajustare		0	-1.710	0
Altele	spatiu comercial	nu	nu	nu
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		3.375	4.275	3.630
		na	da	da
Ajustare totală netă (EURO)		-22.035	-40.062	-28.307
Ajustare totală netă (%)		-33%	-47%	-38%
Ajustare totală brută (EURO)		41.865	65.712	76.727
Ajustare totală brută (%)		62%	77%	104%
Pret ajustat		45.465	45.438	45.493
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	45.465	202.301		
rotunjit la	45.465	202.301		
Valoare teren	4.500	20.023		
rotunjit la	4.500	20.023		
constructie	40.965	182.278		
Curs Euro	4,4496	0		

Anexa Nr. 2 -- Localizarea proprietatii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE****ANCP**
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

Nr.cerere	31488
Ziua	11
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**TEREN** intravilanNr. CF vechi: 54/Cornatel
Nr. topografic: 2; 3**Adresa:** Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 103

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50171	Din acte: -; Masurata:670	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50171-C1	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 103	C1 - Casa
A1.2	50171-C2	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 103	C2 - Spalatorie si vulcanizare construite pe fundatie din beton,zidarie portanta din caramida acoperita cu tabla cutata in regim de inaltime parter
A1.3	50171-C3	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 103	C3 - Anexa-Sala de asteptare,grup sanitar si vestiar construite pe fundatie din beton,zidarie portanta din caramida acoperita cu tabla cutata in regim de inaltime parter

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24460 / 19.10.2005		
Contract de vanzare-cumparare nr. 1789 din 2005, emis de notar public Almasan Alina, notares adresei administrative ca fiind "Săncraiu de Mures, str. Principala nr. 103" in baza adeverintei nr. 1723 din 18.03.2008 eliberata de catre Primaria Săncraiu de Mures (Inchelare nr. 16308 din 18.03.2008)		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1)	MILASAN IOAN, - necesarilor (bun propriu)	(provenita din conversia CF 54/ Cornatel)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1)	MILASAN IOAN, - necesarilor (bun propriu)	-
32279 / 16.05.2014		
Act administrativ nr. 173, din 09.07.2013, emis de Primaria Săncraiu de Mures, act administrativ nr. 74/04-11-2013 emis de Primaria Săncraiu de Mures si documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.2, A1.3
1)	MILASAN IOAN	-
Act notarial nr. 787, din 06.05.2014, emis de N.P. Toma Valentina, si documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures		
B4	Se rectifica suprafata terenului prin diminuare de la "864 mp" la "670 mp".	A1
		-
Act administrativ nr. 2687, din 05.05.2014, emis de Primaria Săncraiu de Mures, si documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures		
B5	Se inscrie categoria de folosinta a terenului ca fiind "curti - constructii".	A1
		-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

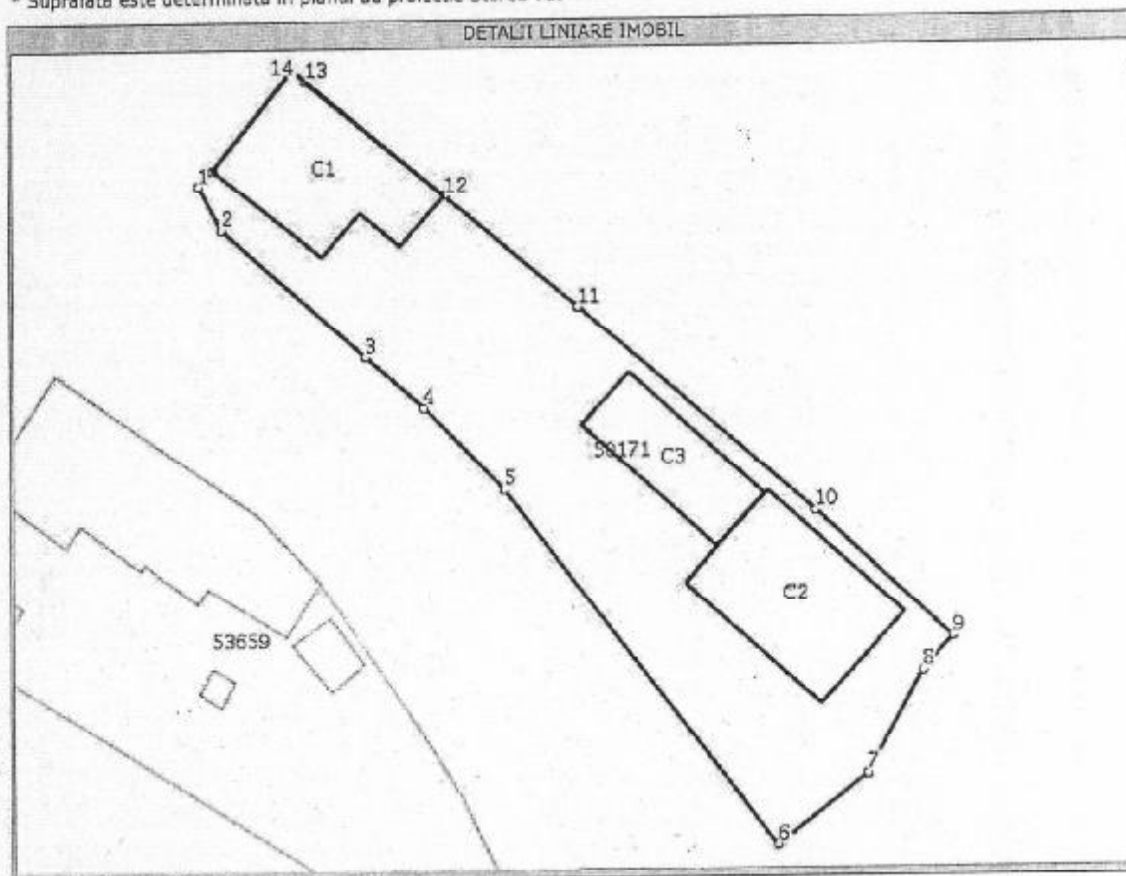
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Săncraiu de Mureș, Strada Principală, nr. 103

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
50171	670	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 670	-	-	2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	50171-C1	constructii de locuinte	Din acte: 81; Masurata: 81	Cu acte	C1 - Casa
A1.2	50171-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte: 85; Masurata: 85	Cu acte	C2 - Spalatorie si vulcanizare construite pe fundatie din beton, zidarie portanta din caramida acoperita cu tabla cutata in regim de inaltime parter
A1.3	50171-C3	constructii anexa	Din acte: 48; Masurata: 48	Cu acte	C3 - Anexa-Sala de asteptare, grup sanitar si vestiar construite pe fundatie din beton, zidarie portanta din caramida acoperita cu tabla cutata in regim de inaltime parter

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	3,0
2	3	11,7
3	4	4,7
4	5	7,0
5	6	27,5
6	7	7,0
7	8	7,2
8	9	2,8
9	10	11,4
10	11	19,2
11	12	10,7
12	13	11,1
13	14	1,0
14	15	7,8
15	1	1,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. MSTGM97694/11-05-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

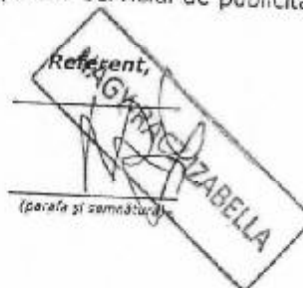
Data solutiunării,
12/05/2015

Asistent-registrador,
SIMONA SANTA

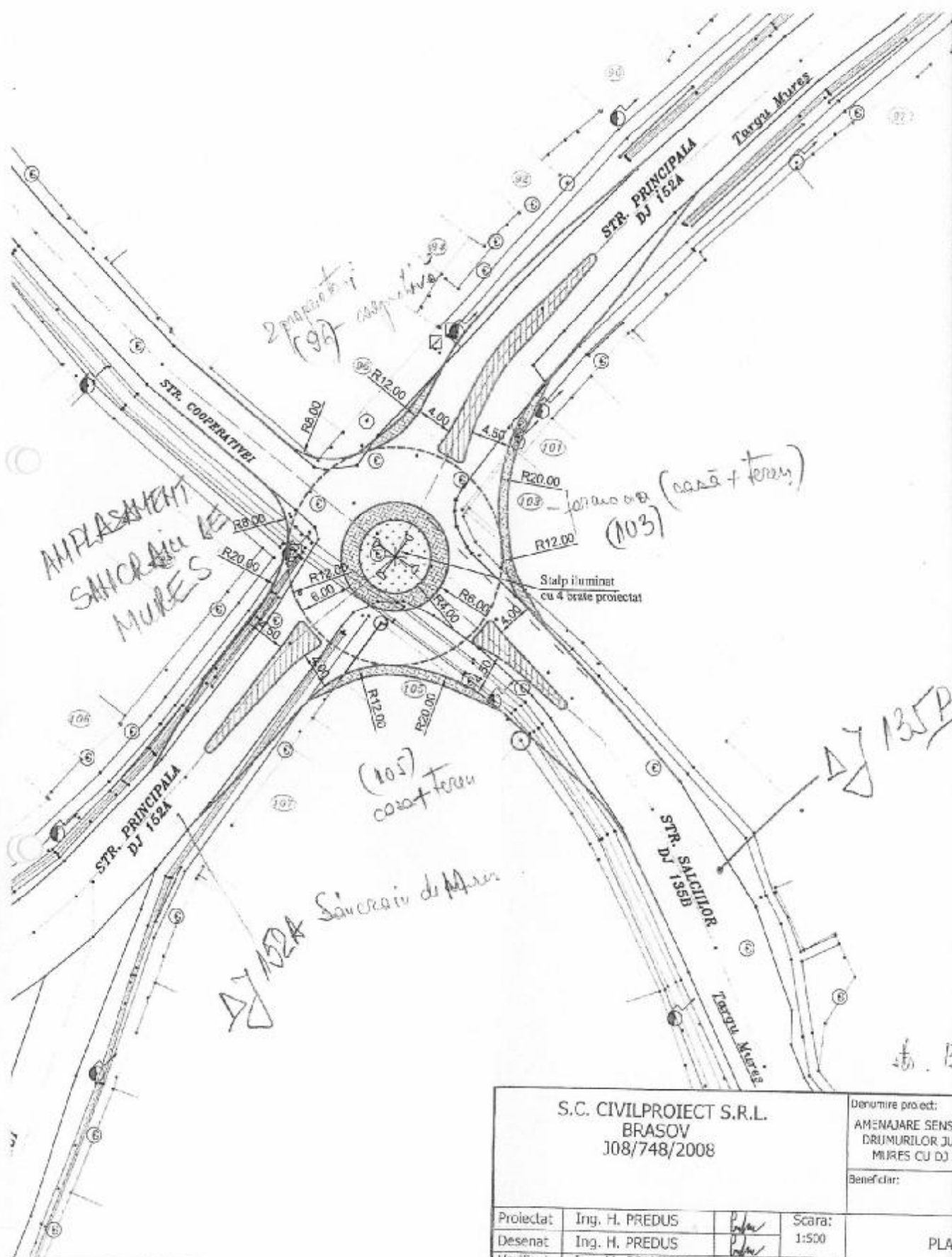
Data eliberării
12/05/2015



(parafa și semnătura)



(parafa și semnătura)



S.C. CIVILPROIECT S.R.L.
BRASOV
J08/748/2008

Denumire proiect:
AMENAJARE SENS
DRUMURILOR JU
MUREȘ CU DJ 1

Beneficiar:

Proiectat:	Ing. H. PREDUS	Scara: 1:500
Desenat:	Ing. H. PREDUS	
Verificat:	Ing. M. COMANICI	

03/2015

PLA

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
PRIMĂRIA SÎNCRAIU DE MUREȘ
Nr.1107 din 19.02.2015

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 49 din 19.02.2015

În scopul: Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg.Mureș – Sîncraiu de Mureș cu DJ 152 A Tg.Mureș- Band , județul Mureș.

Ca urmare a cererii adresate de	Consiliului Județean Mureș Direcția Tehnică prin dl. Ignat Ionel					
cu domiciliul/sediul în județul	MUREȘ		municipiul/orașul/comuna		TIRGU MUREȘ	
satul			sectorul	cod poștal		547526
str.	PANDURILOR	nr. 20	bl.	sc.	et.	ap. 8
telefon / fax			e-mail			
înregistrată la nr.	1107	din	19.02.2015			
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul MUREȘ						
municipiul/orașul/comuna		SÎNCRAIU DE MUREȘ		satul		SÎNCRAIU DE MUREȘ
		sectorul		MUREȘ		
cod poștal	547526	str.		nr.	bl.	sc. et. ap
sau identificat prin:	Plan de Situație					

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6539.0/2009 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local 8 din 26.02.2013,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : Teren intravilan ,domeniul public de interes național,interes județean și domeniul public aparținând comunei Sîncraiu de Mureș.

2. REGIMUL ECONOMIC : Destinația actuala a terenului : Drum județean .

3. REGIMUL TEHNIC : Teren intravilan deschis circulației auto și pietonale. La soluționarea lucrărilor tehnico – edilitare proprii , pentru funcțiuni complementare,se vor respecta normele de protecție sanitară și de mediu specifice obiectivului propriu. În zona drumul public se pot autoriza,cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire , de întreținere și de exploatare ;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

"Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg.Mureș – Sîncraiu de Mureș cu DJ 152 A Tg.Mureș- Band , județul Mureș.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea

publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în liste proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

(În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☒ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

(copie): Inspectoratul Județean de Poliție Mureș – Serviciu Rutier, Serviciul de Telecomunicații Speciale

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

- Ridicare topo vizată de OCPI Mureș, Documentație tehnică în conformitate cu Legea nr. 50/91, republicată cu modificările și completările ulterioare, Referat verificador proiecte, plan de situație vizat de OCPI Mureș,

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

2 exemplare Documentație conform Legii nr.50/1991 republicată.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
SÂNGEORZAN REMUS

SECRETAR
MOLDOVAN LIDIA

RESPONSABIL URBANISM,
FARCAȘ MARINELA

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

ANEXA FOTOGRAFII Strada Principala 103





Teren intravilan

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 20:13, 31 Mai 2015, Numar anunt: 41742731

Vand 5 ari teren intravilan,in Sancraiu de mures strada dealului,toate utilitatile la poarta inclusiv canalizare,strada este asfaltata,pret 25 euro mp usor negociabil!

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	500 m ²
-----------	--------------------

Pret	25 €
------	------

Contact data

Persoana de contact: **Dezso**

Telefon: **074 929 8054**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



teren 6, 80 ar spatele primariei central

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:33, 21 Mai 2015, Numar anunt: 22835375

6, 80 ar spatele primariei sancraiu de mures. . .
mai multe detalii la telefon

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	680 m ²
-----------	--------------------

.et	25 €
-----	------

Contact data

Persoana de contact: **Ionut**

Telefon: **0740 420 948**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



Terenuri

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:52, 19 Mai 2015, Numar anunt: 58110628

Teren strada nukului in sancrai in parcele de 5sau10 arii

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	5 700 m ²
-----------	----------------------

Pret	30 €
------	------

Contact data

Persoana de contact: **codruta**

Telefon: **0752 704 120**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



cas pe principala

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:47, 3 Iunie 2015, Numar anunt: 57316970



construia pe o suprafata 1100mp latimea terenului 21 m lungimea 53 gaz curent fintina in curte se compune';2 camera bucatarie hol baie camara pivnita

Camere	2 camere
Pret	75 000 €
Suprafata	1 100 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

Contact data

Persoana de contact: **Hodos Maria**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet**

Telefon: **0741 080 640**

Mures





vand casa in sincraiu de mures

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 21:58, 23 Mai 2015. Numar anunt: 56573176



Casa este construit in 1980 recent renovat Are 6 camere, trei bai . Bucatarie, hol,sufragerie ,camara curte mare un garaj dublu casa se vinde cu mobila, teren de 15 ari ,

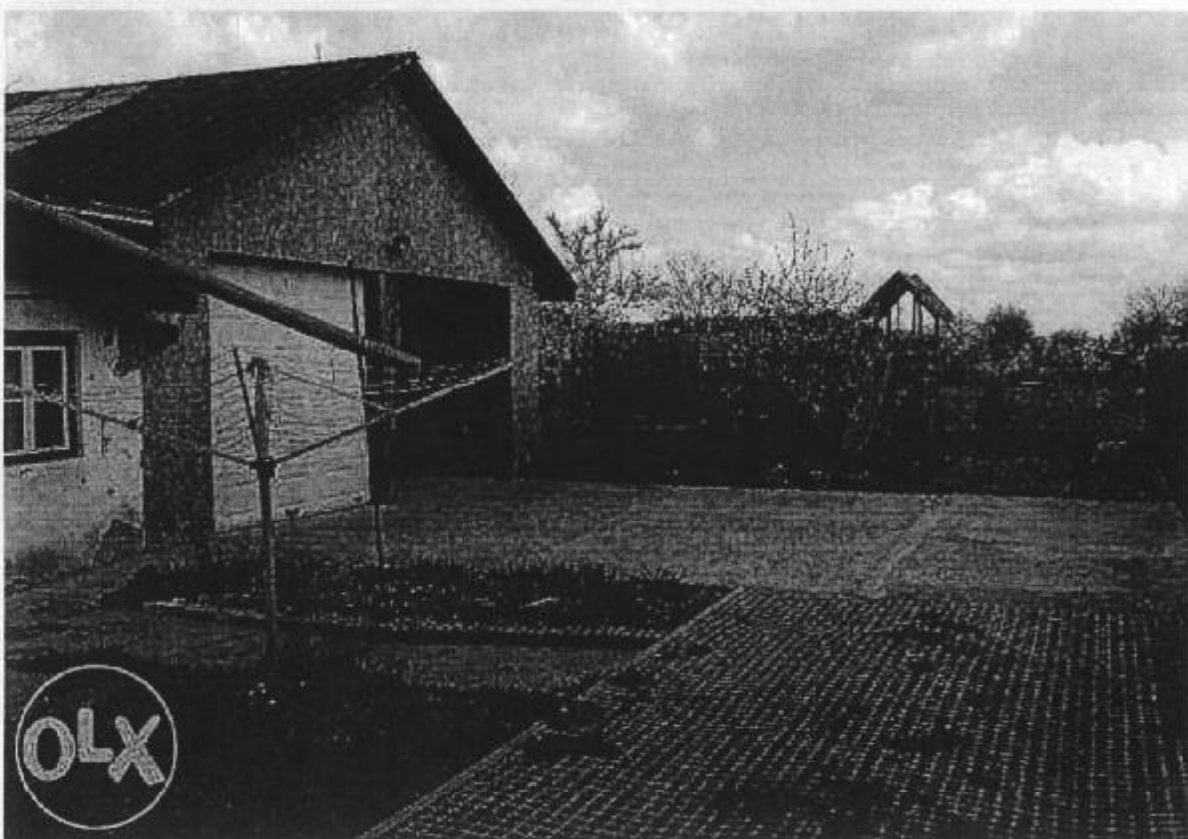
Camere	4 sau mai multe
Pret	95 000 €
Suprafata	15 000 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Complet

Contact data

Persoana de contact: **Edit**

Telefon: **0744 976 625**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



Casa, Nazna

Nazna

Actualizat ieri

82.000EUR Comision 0% cumpărător

În rate de la bancă începând cu 1457 RON/Lună - Vezi detalii

**Detalii**

Casa are o suprafață de 120mp pe un teren de 1500mp. Are o deschidere la stradă de 22m.

Este compusă din 3 camere, bucatărie, baie, camara și garaj. Se poate mansarda.

Are gresie, faianță, parchet din lemn. Este dotată cu centrală termică.

Casa are toate utilitățile, canalizare, fântână în curte, etc.

Se află într-o zonă liniștită și frumoasă.

Pretul este 82.000 euro negociabil.

Caracteristici

Nr. camere:	3	Suprafață teren:	1.500 mp
Suprafață utilă:	120 mp	Front stradal:	22 m
Suprafață construită:	139 mp		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Specificații**Utilități**

Utilități generale: Curent, Apa, Gaz

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie

Pereti: Faianță, Vopsea lavabilă

Dotări

Bucătărie: Utilată

Alte detalii zonă

Iluminat stradal

Disponibilitate proprietate
oricând

Sună la**0755.015.028**

Alte telefoane:

0755.015.028



RALUCA OLTEAN
Consultant Imobiliar
PRIVATE ESTATE IMOBILIARE

CIVILPROIECT S.R.L.

Braşov 500068, str. Avram Iancu, nr.151, sc. A, ap.8, jud. Braşov

CUI RO 23515871, J08/748/2008

Tel./Fax 0268 547451, e-mail : civilproiect@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**IMOBIL SITUAT ÎN SÎNCRAIU DE MUREŞ, STR. PRINCIPALĂ NR. 105
ÎNSCRIS ÎN CF NR. 53569 SÎNCRAIU DE MUREŞ**

BENEFICIAR : JUDEȚUL MUREŞ

CATRE Judetul Mures - Consiliul Judetean Mures

Valoare proprietatii expropriate a fost calculata conform Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica - republicata la 5 iulie 2011

Legea nr. 33/1994* privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica a fost republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 472, din 5 iulie 2011.

Conform legii 255/2010 art. 8 acesta prevede:

„Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

În acest sens am cerut sprijinul Camerei Notarilor Publici din Judetul Mures care mi-au înaintat o adresa în care sunt cuprinse grilele de calcul cu valorile orientative ale tuturor imobilelor din judetul Mures .

Din aceasta adresa am constatat urmatoarele:

1. Catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din Judetul Mures este din anul 2014 , nefiind actualizat asa cum prevede Legea 255/2010.
2. Autorii lucrarii de expertiza catalogului privind valorile orientative ale bunurilor imobile din judetul Mures nu sunt membri ANEVAR asa cum prevede Legea 255/2010 art 8.
3. La pct 4 - **SCOPUL LUCRĂRII** din catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din judetul Mures se mentioneaza ca : „**Lucrarea a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale în scopul prevăzut de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca referință în alte scopuri sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.**
4. Baza de calcul a terenurilor în lucrarea Catalogul privind valorile orientative ale bunurilor imobile din judetul Mures nu este cea folosita de catre Experti evaluatori specializati în evaluarea proprietăților imobiliare, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR

În acest sens Camera notarilor publici nu a specificat concret valoarea imobilului .

În consecinta evaluatorul a calculat valoarea despagubirilor în cazul exproprierii imobilului pentru utilitate publica tinand cont de valoarea de piata rezultata în urma unei analize de piata efectuata conform Standardelor de Evaluare ANEVAR .

CU STIMA,
ING MIHAELA VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015





ROMÂNIA
CAMERA NOTARIILOR PUBLICI TG.MUREȘ
C.F. 8047572
Târgu-Mureș str. Retezatului nr. 3 /A, ap.1, jud.Mureș, cod.540068
Tel/fax -0265.250050;

Nr. 494/13.07.2015

Către

P.F.A. VERDES MIHAELA-VIORICA

Referitor la adresa dvs. nr.213/10.07.2015 prin care solicitați valoarea orientativă a trei imobile :clădiri individuale de locuit, construcții cu altă destinație decât ce de locuință și teren intravilan, situate în localitatea Sâncraiu de Mureș,județul Mureș, alăturat vă anexăm în copie extras pag. 51-55, pag. 63-64 și pag 68, din "Expertiza" întocmită de SC. Experților Tehnici- S.A Târgu Mureș și folosite de birourile în anul 2014-2015.

Secretar

Cioboc Nelia



CATALOG

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE
ALE BUNURILOR IMOBILE
JUDEȚUL MUREȘ**

- 2014 -

PREZENTARE

1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, cu sediul în Târgu Mureș, str. Retezatului, nr. 3/1., având cod unic de înregistrare 8047572.

2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L., având sediul social în Târgu Mureș, str. Arany Janos, nr. 18., tel. 0265-233966 ; fax 0365-819121 ; e-mail : experti.tehnici@gmail.com; înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J-26-376-1999, având cod unic de înregistrare 11855594.

3. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl constituie estimarea valorilor orientative, de referință ale bunurilor imobile situate în localitățile județului Mureș.

4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale în scopul prevăzut de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca referință în alte scopuri sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.

5. BAZA LEGALĂ

Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile.

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 .

Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

6. METODOLOGIA

Conform prevederilor Legii nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 Camerele Notarilor Publici întocmesc și actualizează cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile.

Autorii lucrării au studiat terminologia specifică prevăzută de Legea nr. 571 din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77. și au constatat că legea definește tipul valorilor din expertizele Camerelor Notarilor Publici ca: "valoarea orientativă" și "valoarea de circulație".

Având în vedere reglementările de mai sus, premisele lucrării și condițiile limitative, rezultă clar, că expertiza este o prezentare a unor valori medii acceptabile ale bunurilor imobile pe diverse zone din județ, denumite valori medii orientative.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de criterii, dintre care menționăm: amplasare în localitate cu rata șomajului ridicat sau în curs de depopulare, localități cu caracter monoproducție, în zonă cu poluare deosebită, în zone izolate; amplasare în zone inundabile sau zone cu alunecări de teren; amplasare în zonă comercială, cu activități economice; gradul de amenajare urbanistică a localității sau zonei; infrastructură, specific comercial, social, cultural; amplasare în curte comună (mai multe case, mai mulți proprietari), existență sau lipsă acces auto; regim de înălțime, dispunere, nivelul la care se află imobilul analizat; gradul de confort, gradul de finisaj; materiale folosite la finisaj: vizual – aspect, izolație (termică, fonică), sistem de încălzire; lipsa instalațiilor funcționale (energie electrică, apă, canalizare); suprafață utilă (mod de împărțire); evoluția sau involuția din privința prețurilor a unei zone, factori politici, aspecte de ordin juridic, etc.

Având în vedere obiectivele la care trebuie să răspundă prezenta lucrare, date prin temă: propunerea de valori orientative, de referință, valabile pentru toate cazurile, toate imobilele din localitățile județului; valabilitatea de-a lungul unui an calendaristic; putem spune că practic se va efectua o lucrare care are la bază elemente statistice.

Lucrarea va prezenta valori medii de referință, valori orientative ale bunurilor imobile care pot fi utilizate exclusiv în situațiile prevăzute de Legea nr. 571 din 22 decembrie

2003 privind Codul fiscal, capitolul VIII⁴¹, Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 77..

Deși am prevăzut ca valorile medii orientative să satisfacă majoritatea situațiilor, există posibilitatea să existe cazuri în care valoarea reală a tranzacției să fie inferioară celei prezentate în lucrare .

Prin temă nu s-au permis plaje de valori și nici criterii de apreciere sau depreciere a imobilelor funcție de: vechime, poziție, stare tehnică, interes în zonă, îmbunătățiri sau modernizări, materiale din care este realizată și configurația terenului.

Valorile propuse în lucrare sunt diferențiate doar zonal, pot spune arbitrar, nu țin cont de nici o influență exterioară obiectivă, care s-ar impune.

Considerăm că lucrarea are un caracter general, având în vedere criteriile de catalogare, creșterea numărului de departajări pe zone și tipo-dimensiuni ale construcțiilor, corecțiile, starea tehnică conduc, tind la valorile de circulație.

În concluzie se poate spune că între valorile medii orientative propuse printr-o apreciere generală pe zonă, stradă, tip de construcție a unui imobil, și prețul unui imobil specific, bine definit este o plajă de valori mare, permis și impus de condițiile date prin temă .

Actele normative și de reglementare în principal din domeniul imobiliar ce au fost avute în vedere se referă la :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964
- Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.

La individualizarea imobilelor (a valorilor de reconstrucție obținute în urma aplicării metodei costurilor pe tipuri de imobile, în baza actelor normative enunțate mai sus), în vederea estimării valorilor orientative au fost avute în vedere informațiile furnizate de birourile notariale.

În baza informațiilor culese am propus valori medii orientative pentru imobile pe zonele prevăzute în lucrare.

IV. DOCUMENTAȚIE PRIVIND ESTIMAREA VALORILOR ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE SITUATE ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile informative prezentate în lucrare sunt prevăzute în lei pentru un metru pătrat, funcție de regimul, respectiv categoria de folosință și zona de amplasament, stabilite după următoarea metodologie:

Metoda comparației prin bonitare (conform "Expertiză tehnică nr. 97" Buletin documentar editat de CET-R în luna martie 2006) adaptează la specificul evaluării terenului metodele din standardele de evaluare, respectiv: metoda comparației directe, metoda capacității beneficiare și metoda reziduală .

Algoritmul de calcul pentru această metodă pornește de la un preț barem "A" (valoare de bază a terenului) care este corectat pe baza unor elemente de comparație (bonități) .

$$V = k \times (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$$

A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data de 05.09.2005) în funcție de categoria localității, rezultată prin corectarea valorii de bază corespunzătoare municipiului București , în funcție de zona din care face parte terenul în cadrul localității)

Posibilitatea de racordare a terenului la utilitățile tehnico-edilitare (% din A)

S = instalații sanitare

G = gaze

E = electricitate

Tf = telefon

D = Tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

B = dimensiuni , forme (proporții) și orientare a terenului (% din A)

R = Restricții de folosire conform planului urbanistic (% din A)

C = Suprafața adecvată (% din A)

V = aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinătăților și confortul urban-social

P = Gradul de poluare al zonei (% din A)

M = Coeficient privind ponderea suprafeței terenului constructibil față de toată suprafața terenului evaluat

F = coeficient privind natura terenului de fundare

Gs = Coeficient privind gradul seismic al zonei

H = Coeficient pentru regimul de înălțime construibil

Go = Coeficient privind starea terenului

Cr = Coeficient privind situația juridică a terenului

U = Coeficient funcție de utilizarea terenului

Z = Coeficient de zonă

În etapa a doua a calculului valorii aferente terenurilor au fost aplicate corecții pentru diferențierea valorilor între zonele de amplasare funcție de următoarele criterii:

- Rangul localității (conform Legii nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități
- Numărul de locuitori, conform Recensământului populației din anul 2002;
- Distanța față de municipii, orașe
- Categoria drumului la care are acces (național, județean, comunal)
- Caracteristicile economice ale localităților (conform Ordonanței de urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice; Legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural; Statisticilor Institutului Național de Statistică
- Amplasarea în cadrul localităților, conform zonărilor stabilite de Consiliile locale, respectiv zonărilor utilizate de agenții imobiliare

În afară de împărțirea pe zone există împărțire și pe circumscripții notariale.

Se menționează faptul că principalele surse de informare referitoare la valorile imobilelor au fost birourile notariale.

Este de subliniat că informațiile utilizate au un grad mare de relativitate, având în vedere instabilitatea pieței imobiliare.

Prin coroborarea datelor obținute în cadrul documentării s-au stabilit valorile informative în lei/mp, prezentate în Anexe.

Facem precizarea că estimarea valorii prin metoda comparației prin bonitare este adecvată și poate conduce la o valoare rezonabilă, realistă în cazul terenurilor intravilane, situate în localități sau zone din localități cu atractivitate mare și medie pe piața imobiliară, în condițiile stabilității economico-financiare.

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TÂRGU MUREȘ

ANEXA I.



TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ
ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		
ORAȘE										
UNGHENI		58.000	100.000	135.000	175.000	260.000	1.700	2.900	50,00	
30% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE ORAȘULUI, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE										
MIERCUREA NIRAJULUI	A	35.000	60.000	90.000	110.000	175.000	1.100	1.800	15,00	
MIERCUREA NIRAJULUI	B	32.000	55.000	81.000	98.000	156.000	1.000	1.600	13,00	
MIERCUREA NIRAJULUI	C	26.000	46.000	68.000	81.000	143.000	800	1.300	9,00	
MIERCUREA NIRAJULUI	*D	20.000	35.000	60.000	78.000	130.000	600	1.000	6,00	
* ZONA D INCLUDE ȘI LOCALITĂȚILE COMPONENTE										
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ										
CORUNCA		48.000	85.000	115.000	160.000	250.000	1.400	2.400	40,00	

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT		TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI	
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	
CRISTEȘTI		48.000	85.000	115.000	160.000	250.000	1.400	2.400	35,00
LIVEZENI		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000	1.400	2.300	35,00
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000	1.400	2.300	30,00
SÂNGEORGHIU DE MUREȘ		52.000	90.000	120.000	170.000	265.000	1.600	2.600	40,00
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BÂRDEȘTI		45.000	80.000	105.000	145.000	230.000	1.400	2.300	30,00
COMUNE									
ACĂȚARI		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	7,00
BAND		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50
BERENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00
CEUAȘU DE CÂMPIE		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	6,00
CRĂCIUNEȘTI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50
EREMITU		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	5,00
ERNEI		20.000	36.000	67.000	90.000	155.000	600	1.000	20,00

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE		ANEXE GOS-PODĂREȘTI	
							LEI	LEI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEIMP
GĂLEȘTI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50	
GHEORGHE DOJA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	3,00	
GLODENI		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,00	
GORNEȘTI		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	6,00	
GREBENIȘU DE CÂMPIE		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
HODOȘA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
MĂDĂRAȘ		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
MĂGHERANI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
OGRA		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	6,00	
PĂNET		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,00	
PĂSĂRENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
POGĂCEAUA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
RÂCIU		15.000	25.000	45.000	60.000	110.000	500	800	3,50	

LOCALITATEA	ZONA	CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU:					ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT			TEREN AFERENT
		1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	5 CAMERE	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE	ANEXE GOS-PODĂREȘTI		
		LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI		
SÂNPAUL		18.000	33.000	60.000	77.000	135.000	500	900	15,00	
SÂNPETRU DE CÂMPIE		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
ȘĂULIA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
ȘINCAI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
VĂRGATA		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
VOIVODENI		10.000	18.000	34.000	45.000	91.000	300	500	2,00	
SATE COMPONENTE		*60% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE LOCALITĂȚILOR DE CARE APARTIN ADMINISTRATIV, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE								
APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ =		*CU EXCEPȚIA SATULUI VOINICENI (COMUNA CEUAȘU DE CÂMPIE) PENTRU CARE SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE COMUNEI CEUAȘU DE CÂMPIE								
		75% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT								
CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU PESTE 5 CAMERE		I. VALOAREA DE BAZĂ = VALOAREA CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE								
		II. SE DETERMINĂ VALOAREA PENTRU O CAMERĂ PRIN ÎMPĂRȚIREA VALORII CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE LA CINCI.								
		III. VALOAREA REZULTATĂ ÎNMULȚITĂ CU NUMĂRUL DE CAMERE PESTE CINCI CAMERE SE ADAUGĂ LA VALOAREA DE BAZĂ.								

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TÂRGU MUREȘ

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ
ALE CONSTRUCȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

LOCALITATEA	SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ			TEREN AFERENT
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE	
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
MUNICIPIU				
TÂRGU MUREȘ	*	*	350	70,00
ORAȘE				
MIERCUREA NIRAJULUI	700	420	250	9,00
UNGHENI	1.200	700	420	50,00
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ				
CORUNCA	1.150	700	400	40,00
CRISTEȘTI	1.100	650	400	35,00
LIVEZENI	900	550	350	35,00

LOCALITATEA	SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ			TEREN AFERENT
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE	
	LE/MP	LE/MP	LE/MP	LE/MP
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA	900	550	350	30,00
SÂNGEORGHIU DE MUREȘ	1.150	700	400	40,00
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BĂRDEȘTI	900	550	350	30,00
COMUNE				
ACĂȚARI	600	350	210	7,00
BAND	540	320	200	3,50
BERENI	450	270	180	2,00
CEUAȘU DE CÂMPIE	600	350	210	6,00
CRĂCIUNEȘTI	450	270	180	3,50
EREMITU	540	320	200	5,00
ERNEI	800	500	280	20,00
GĂLEȘTI	600	350	210	3,50

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării:	Imobil înscris în CF nr. 53659 Sancraiu de Mures, compus din : - <u>teren</u> în suprafața de 582 mp, nr. cad. 53659, situat în com. Sancraiu de Mures, str. Principala, nr. 105, jud. Mures, și - <u>construcții</u>: - casa de locuit pe fundație de beton, pereți din cărămidă, acoperită cu tablă, compusă din : 3 camere, 1 bucatărie, 1 bucatărie de vară, 1 baie, 1 Să, 1 cameră, 1 hol, nr. cad. 53659-C1, - construcție anexă: Garaj, nr. cad. 53659-C2, - construcție anexă: Magazie, nr. cad. 53659-C3, - construcție anexă: Afumătoare, nr. cad. 53659-C4
Proprietar:	STOICA DUMITRU, STOICA AURELIA
Client:	JUDETUL MURES
Destinatar:	JUDETUL MURES
Tipul de valoare:	valoare de piață
Scopul evaluării:	Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg. Mures – Sancraiu de Mures cu DJ 152A Tg. Mures- Band, jud. Mures.
Data inspecției:	25 mai 2015
Data evaluării:	26 mai 2015
Data raportului:	26 mai 2015
Surse de informare:	- Documentele puse la dispoziție de către client (Anexe) - Informații de piață (analize de piață, site-uri și publicații de specialitate)
Abordările utilizate	Abordarea prin piață
Ipoteze	Proprietatea nu este grevată de sarcini

În urma analizei adecvării, preciziei și cantității informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile actuale ale pietei locale, am considerat că abordarea prin piață este cea mai relevantă. În opinia noastră, la data evaluării, valoarea de piață estimată (rotunjit) pentru proprietatea evaluată este:

VALOARE DE PIAȚA IMOBIL (TEREN ȘI CONSTRUCȚII)

V – 74.382 € echivalent 330.971 LEI

Valoarea de piață nu conține TVA

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat după cum urmează: (1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografii ale proprietății la data evaluării, extrase de carte funciara, etc.

CU STIMA,
ING MIHAELA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI ȘI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015



CUPRINS

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	3
2. CONFIRMAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE	3
3. PREMISELE EVALUARII	4
3.1. IPOTEZE	4
3.2. OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII	5
3.3. TIPUL VALORII	5
3.4. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI	5
3.5. MONEDA RAPORTULUI	5
3.6. MODALITATI DE PLATA	6
3.7. INSPECTIA PROPRIETATII. DATA INSPECTIEI	6
3.8. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
3.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	6
3.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	6
4. PREZENTAREA DATELOR	7
4.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE	7
4.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	12
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
5.2. ABORDAREA EVALUARII SI RATIONAMENTUL	13
5.3. ABORDARI IN EVALUARE	13
6. RECONCILIAREA REZULTATELOR	14
ANEXE	17

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata Mihaela-Viorica Verdes, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17055, valabila pentru 2015. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

2. CONFIRMAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat in concordanta cu reglementarile standardelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2015, cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta a evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 400 - Verificarea evaluarii, la care se adauga Ghidul Metodologic de Evaluare ANEVAR: GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare.

CU STIMA,
ING. MIHAELA-VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului, în calitate de client și destinatar, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate al proprietății evaluate este transferabil și marketabil. Descrierea legală a proprietății, realizată de către evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competența în acest domeniu;
- Dimensiunile din descrierea legală a proprietății, respectiv din documentațiile cadastrale sau/si releveele puse la dispoziție de către proprietar sunt considerate a fi reale și corecte.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- Scopul evaluării, împreună cu abordările și metodele de evaluare, ipotezele și condițiile specificate în prezentul Raport, constituie „sfera misiunii de evaluare” stabilită în conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea de piață”, a fost realizată și este valabilă doar în ipoteza îndeplinirii condițiilor definite în sfera misiunii de evaluare;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate documentele de arhitectură și cadastrale puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea și să înțeleagă metodologia aplicată în estimarea valorii.
- Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică sau/si cadastrală, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații și, pe cale de consecință, planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului sunt considerate de către acesta a fi corecte, fără a-și asuma vreo responsabilitate în această privință.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decât în scopul declarat și asumat prin contractul de prestări servicii încheiat între evaluator și beneficiar.
- Alegerea abordărilor și aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor și informațiilor disponibile la data evaluării;
- Estimarea valorii de piață pentru proprietate descrisă în Raport a fost realizată numai prin utilizarea informațiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluării. Dacă se va demonstra că au existat și alte informații, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluării și care ar fi putut influența valoarea finală, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potențial, datorat acestui aspect;
- Exprimarea în valută a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică);

- marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Valoarea estimata in prezentul Raport nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

3.2.OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie Imobilul inregistrat in CF nr. 53659 Săncraiu de Mureș, compus din :

- teren in suprafata de 582 mp, nr. cad. 53659, situat in com. Săncraiu de Mureș, str. Principala, nr. 105, jud. Mureș, si
- Constructii:

Nr. crt.	Denumire	Nr. Cad.	Suprafata construita
1.	casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din : 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 Săsi, 1 camara, 1 hol	53659-C1	135
2.	constructie anexa: Garaj	53659-C2	25
3.	constructie anexa: Magazie	53659-C3	10
4.	constructie anexa: Afumatoare	53659-C4	3

Scopul evaluarii il constituie Amenajare sens giratoriu de circulatie la intersectia drumurilor judetene DJ 135B Tg. Mureș – Săncraiu de Mureș cu DJ 152A Tg. Mureș- Band, jud. Mureș.

3.3.TIPUL VALORII

In acord cu scopul evaluarii, **tipul de valoare** estimata in prezentul Raport este **valoarea de piata** a proprietatii, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

3.4.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 26 mai 2015.

Data redactarii Raportului este 26 mai 2015.

In conformitate cu uzantele din România, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la **data evaluarii** prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile/valorile estimate.

3.5.MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 1 EURO= 4,4496 LEI.

3.6. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale in numerar, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

3.7. INSPECTIA PROPRIETATII. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar. Proprietatea imobiliara a fost inspectata la interior si exterior in data de 25 mai 2015 de catre expert evaluator ing. Verdes Mihaela-Viorica.

3.8. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate:

- asupra terenului de la A1 sub nr. cad. 53659 –teren in suprafata de 582 mp inscris in CF 53659 Sanraiu de Mures in favoarea d-nei Stoica Aurelia cu cota de 5/8 si Gurz Livia cu cota de 3/8,
- asupra constructiilor in favoarea d-nului STOICA DUMITRU si a d-nei STOICA AURELIA, asupra proprietatii imobiliare situata in com. Sanraiu de Mures, jud. Mures, inscris in CF nr. 53659 - Sanraiu de Mures, , la A1.1 sub nr. cad. 53659-C1 – casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 Sas, 1 camera, 1 hol, la A1.2 sub nr. cad. 53659-C2 – constructie anexa- garaj, la A1.3 sub nr. cad. 53659-C3, constructie anexa: magazie, la A1.4- constructie anexa: afumatoare.

Dreptul de proprietate este deplin

3.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Situatia juridica si amplasamentul proprietatii imobiliare ce constituie obiectul evaluarii au fost descrise si identificate pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre proprietar:

- Extras de carte funciara, CF nr. 53659 –Sanraiu de Mures, eliberat prin cererea nr. 31482/11.05.2015,
- Certificat de urbanism nr. 49/19.02.2015, emis de UAT a com. Sanraiu de Mures, jud. Mures.
- In analiza proprietatii au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla proprietatea imobiliara.

Sursele de informatii au fost:

- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – *pentru informatii de piata;*
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – *pentru analiza pietei imobiliare.*

3.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare si in scopul declarat.

Nu accept transmiterea Raportului unei terte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

Prezentul raport in integralitatea sa, sau parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu va fi publicat sau mediatizat fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

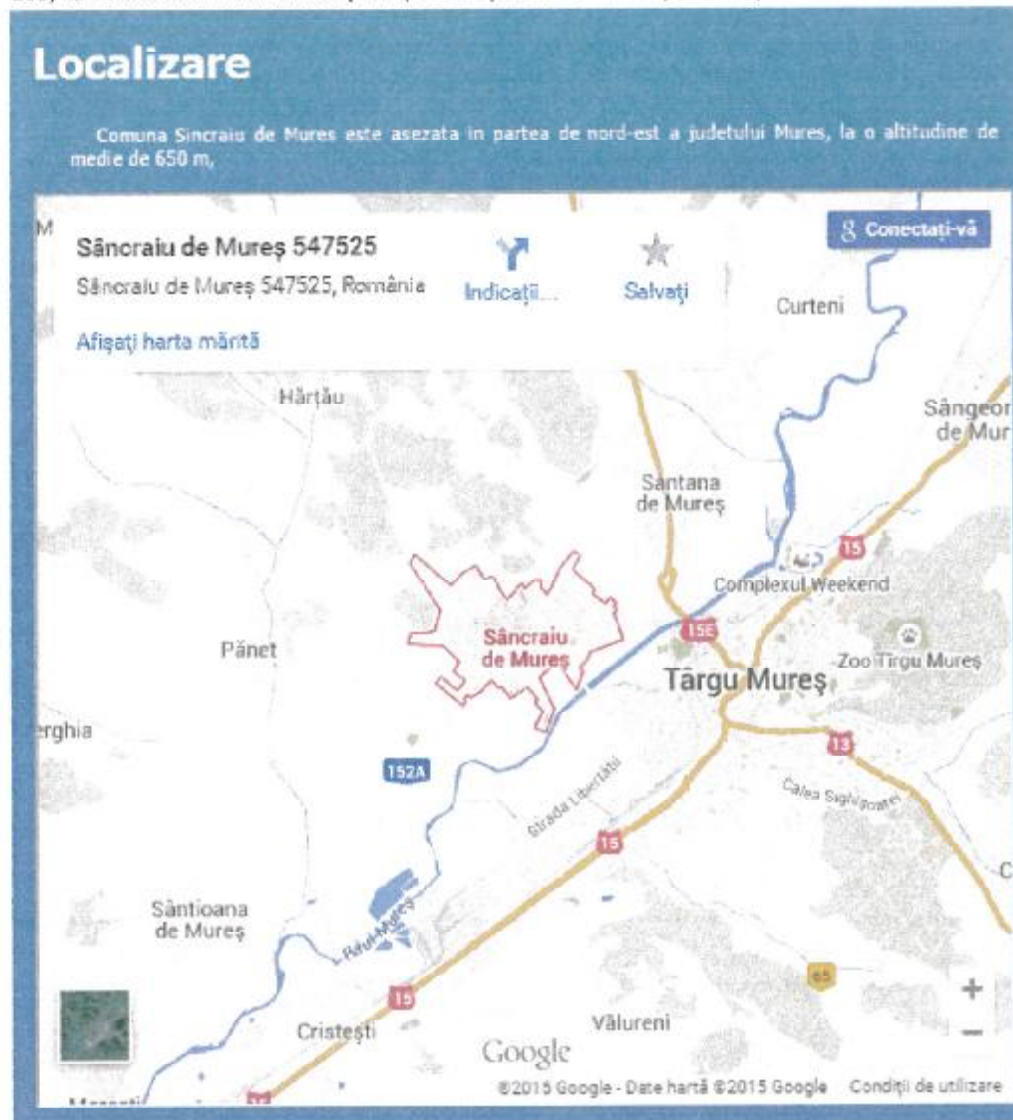
Proprietatea evaluata este imobilul (teren si constructii) inscris in CF nr. 53659 Sencraiu de Mures la A1 sub nr. cad. 53659 –teren in suprafata de 582 mp, la A1.1 sub nr. cad. 53659-C1 – casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 Sas, 1 camara, 1 hol, la A1.2 sub nr. cad. 53659-C2 – constructie anexa- garaj, la A1.3 sub nr. cad. 53659-C3, constructie anexa: magazie, la A1.4- constructie anexa: afumatoare.

Proprietatea este situata in com. Sencraiu de Mures, str. Principala, nr. 105, jud. Mures.

4.1.2. SITUATIA JURIDICA

- Dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.
- *Descrierea amplasamentului*

Proprietatea imobiliara este amplasata în jud.Mures, comuna Sâncraiu de Mures, str. Principala, nr. 105, la intersectia strazii Principala (DJ152A)cu str Salciilor (DJ 135B) din localitatea Sâncraiu de Mures.



Descrierea generala a proprietatii

Proprietatea evaluata o reprezinta imobilul formata din teren in suprafata de 582 mp compus din – curti constructii in suprafata de 399 mp si arabil in suprafata de 183 mp si constructii compuse din :

Nr. crt.	Denumire	Nr. Cad.	Suprafata construita
1.	casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din : 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 Sas, 1 camera, 1 hol	53659-C1	135
2.	constructie anexa: Garaj	53659-C2	25
3.	constructie anexa: Magazie	53659-C3	10
4.	constructie anexa: Afumatoare	53659-C4	3

Teren

Imobilul subiect dispune de intreg pachetul edilitar .

Specificatii tehnice:

- ✓ Terenul este plan
- ✓ Terenul este imprejmuit
- ✓ Poluarea fonica in zona este mare;
- ✓ Dispune de toate utilitatile: apa, curent, gaz , canalizare

Vecinatati

Nord — domeniu public, intersectia strazilor Principala cu str Salciilor

Est — domeniu public, strada Salciilor

Sud — proprietate particulara

Est — proprietate particulara

Constructia

Constructia este edificata in anii 1970

Constructia are regim de inaltime P , cu fundatii din beton si structura de rezistenta ciment si caramida, plafon din lemn, inchideri si compartimentari din caramida, acoperis tip sarpana cu invelitoare din tigla ceramica .

Fatada cladirii este izolata cu polistiren de 5 cm cu tencuiala decorativa.

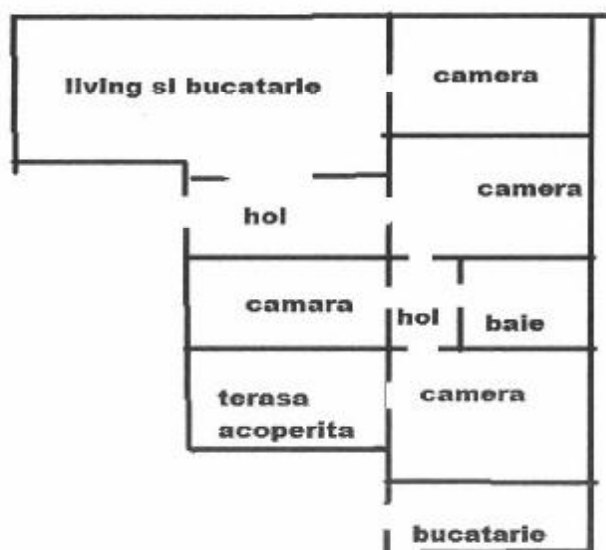
Tamplaria este din PVC cu geam termopan.

Usile de acces sunt din TAMPLARIE pvc cu intarituri metalice si geam tip termopan

Finisajele interioare sunt de calitate buna si cuprind pardoseli placate cu parchet in holuri si camere, placaje cu gresie si falanta in baie si bucatarie, peretii zugraviti cu vopsea lavabila. Usile interioare sunt din lemn vitrate.

Obiectele sanitare sunt in stare buna. Instalatiile electrice si sanitare au fost refacute in perioada 2009-2010

Constructia este in stare buna



4.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.2.1 PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

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

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

4.2.2 ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati imobiliare, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)

- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

4.2.3. ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile vechi si cele noi, construite in ultimii ani, sau renovarea celor deja existente, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (rezidential - comerciala), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spatii rezidentiale ramane, la nivelul anului 2015, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, oferta de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea unor proiecte de renovare sau reconstructie.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, imobilele se gasesc la vanzare pentru preturi cuprinse intre 75.000 EURO si 95.000 EURO, cu teren in suprafete variind intre 1.000 si 1.500 m².

In tabelul de mai jos sunt prezentate datele de piata

Zona	Reper	Tip spatiu	Nr. camere	Su	Sod	Sc	Steren	An	Renovat	Pret	
Sancraiu de Mures	str Rozelor zona fabricii Benta	teren					900,00			18.000	20
Sancraiu de Mures	str Dealului	teren					500,00			12.500	25
Sancraiu de Mures	str Principala in spatele primariei Sancraiu de Mures	teren					500,00			12.500	25
Sancraiu de Mures	str Nucului	teren					5.700,00			171.000	30
Sancraiu de Mures	str Vale	teren					1.250,00			22.500	18
		teren									
Sancraiu de Mures	Principala	vila	2	55,00	90,00		1.100,00	1960		75.000	1.154
Sancraiu de Mures	Central	vila	4	90,00	110,00	0,00	1.500,00	1980	2014	95.000	1.056
Nazna	Principala	vila	4	120,00	139,00		1.500,00	0		82.000	683

4.2.4. ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive si scumpe din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1.1. DEFINITIE

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definita de SEV 2015 ca fiind *cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii cumulative:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic).
3. **Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
4. **Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

5.1.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm că utilizarea rezidențială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății.

5.1.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Utilizarea actuală, permisă legal, poate fi considerată ca fiind cea mai bună.

5.1.4. CONCLUZII CMBU

În condițiile date, considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidențială.

5.2. ABORDAREA EVALUĂRII ȘI RATIONAMENTUL

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei prezentate, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări, adecvate scopului evaluării.

Pentru evaluarea de față, prin prisma analizei adecvării, cantității și calității informațiilor avute la dispoziție la data evaluării, au fost utilizate abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe) și abordarea prin piață.

5.3. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Pentru evaluare au fost luate în considerare abordarea prin piață din cele trei abordări prezentate în continuare.

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

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o valoare unică a capitalului.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un comparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin construire.

ABORDAREA PRIN PIATA

În abordarea prin comparații de piață informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat; elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data ofertei, localizarea utilitatilor etc. Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare de pe internet; în grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra pretului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

5.3.1 VALOAREA TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Terenul a fost evaluat utilizându-se metoda comparațiilor de piață. Aceasta 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 bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor - tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă. Valoarea terenului reflectă condițiile urbanistice curente ale proprietății precum și restricțiile asociate acestuia.

Teren

Corecția pentru **dreptul de proprietate** este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vânzare, similar subiectului.

Corecția pentru **condiții de finanțare** este 0 deoarece tranzacțiile se bazează pe capital propriu.

Corecția pentru **condiții de vânzare** este 0 deoarece nu am identificat motivații speciale pentru vânzare pentru niciuna dintre comparabile.

Corecția pentru **condiții de piață** este 0, deoarece proprietățile comparabile erau disponibile pentru vânzare la data evaluării sau într-o perioadă apropiată de cea a datei evaluării.

Pentru **localizare** am aplicat corecție pozitivă de 25 % pentru comparabilele 1 și 2 și de 5% pentru comparabila 3 deoarece comparabilele sunt situate în zone diferite față de subiect.

Accesul și vizibilitatea nu fost corectate, considerându-se condiții similare de acces și vizibilitate.

Nu au fost aplicate corecții pentru **cea mai bună utilizare**, data fiind utilizarea similară a comparabilelor.

Nu am aplicat corecții pentru **condițiile urbanistice** deoarece comparabilele au aceeași regim urbanistic cu subiectul.

Nu am ajustat terenurile pentru **deschidere**, raportul dintre laturi fiind determinant în ceea ce privește potențialul de dezvoltare. Astfel, nu au fost ajustate deschiderile proprietăților subiect, datorită valorilor apropiate.

Nu am aplicat corecții pentru **utilități** deoarece toate terenurile dispun de utilități.

În ceea ce privește **suprafața**, am aplicat corecții pozitive de 5% comparabilei 3 deoarece are o suprafață mai mare, comparabilele 1 și 2 nu au fost ajustate deoarece sunt similare cu subiectul.

La final, nu au fost considerate necesare **alte ajustări**.

Astfel, după aplicarea corecțiilor de mai sus, comparabila nr. 3 a fost considerată ca fiind cea mai apropiată de proprietatea subiect, suma corecțiilor brute fiind cea mai mică.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

Valoarea de piață unitară a terenului 30 EUR/m² echivalent 133 LEI/m²

Valoarea de piață a terenului 17.285 EUR echivalent 76.913 LEI

Valoările nu conțin TVA

Proprietatile comparabile selectate se regasesc in Anexa nr. 5.

4.1.2 VALOAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

In abordarea prin piata informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, data ofertei, localizarea, suprafata terenului, suprafata constructiei, utilitatile existente, finisajele etc. Studiind piata imobiliara s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate in aceeaasi zona, aparute in publicatiile imobiliare de pe internet; in grila datelor de piata, au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile operate asupra pretului de vanzare al fiecarei proprietati similare comparabile.

Corectia pentru **dreptul de proprietate** este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului

Corectia pentru **conditii de finantare** este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.

Corectia pentru **conditii de vanzare** este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.

Corectia pentru **conditii de piata** este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.

Pentru **localizare** a fost aplicata corectie comparabilei 3. Am considerat o corectie de 25% deoarece este amplasata inferior. Comparabilele 1 si 2 nu au necesitat corectii

Suprafata de teren a fost corectata, in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o corectie liniara in raport cu diferenta de suprafata.

Nu a fost aplicata corectie pentru **varsta** constructiilor deoarece toate comparabilele sunt construite in aceeaasi perioada..

Suprafata construita a fost corectata, in cazul fiecareia dintre proprietati, avand in vedere o corectie liniara in raport cu diferenta de suprafata.

Pentru **calitatea finisajelor**, am considerat ajustari care sa reflecte clasa de calitate si gradul de intretinere, avand ca referinta un quantum de 300€/mp pentru finisaje bune.

Au fost facute corectii pentru **elementele non-imobiliare** comparabilei 2 deoarece se vinde mobilata . s-a considerat o corectie de -2 % .

Astfel, dupa aplicarea corectiilor de mai sus, comparabila nr. 2 a fost considerata ca fiind cea mai apropiata de proprietatea subiect, suma corectiilor brute fiind cea mai mica.

Proprietatile comparabile selectate se regasesc in Anexa nr. 5.

In urma calculelor (Anexa nr. 3) valoarea de piata rezultata este:

Valoarea de piata	74.382 EUR echivalent 330.971 LEI
	din care
teren	17.285 EUR echivalent 76.913 LEI
constructie	57.097 EUR echivalent 254.058 LEI

4.3 ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea proprietatii determinata prin metoda capitalizarii directe: Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva.

Aceasta metoda nu a fost abordata deoarece in Comuna Sanraiu de Mures , nu este o piata a inchirierilor pe termen lung.

4.4 ABORDAREA PRIN COST

Metoda costului de inlocuire are la baza estimarea valorii proprietatii imobiliare adaugand la valoarea ramasa actualizata a constructiilor valoarea de piata a terenului (liber).

Aceasta metoda nu a fost abordata deoarece nu este relevanta pentru acest imobil.

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

In urma aplicarii celor doua abordari descrise in Raport au rezultat urmatoarele valori de piata:

Abordarea prin piata 76.913 EUR echivalent 342.231 LEI

Opinia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibila, utilizand datele de piata disponibile la data evaluarii, este ca valoarea rezultata prin aplicarea abordarii prin piata este cea adecvata scopului pentru care a fost intocmit Raportul.

Prin urmare, pentru realizarea scopului clientului, adica garantarea proprietatii, recomandarea evaluatorului este sa fie utilizata valoarea de piata rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata, respectiv:

A. VALOAREA PROPRIETATI IMOBILIARE INAINTE DE EXPROPIERE:

Valoare de piata a Imobilului 74.382 EUR echivalent 330.971 LEI

Valorile de piata nu contin TVA

B. CHELTUIELI NERECUPERABILE

Cheltuieli nerecuperabile 3.500 EUR echivalent 15.600 LEI

Pierderi nerecuperabile datorita exproprierii aproximativ 3.500 EUR

- 2% - cheltuieli cu agentia imobiliara 1.500 EUR
- Costuri de mutare aproximativ - 1000 EUR
- Cheltuieli notariale pentru achizitie imobil -1000 EUR

VALOAREA PROPRIETATI EXPROPIATA (A. + B.) 77.885 EUR echivalent 346.557 LEI

Cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 1 EURO=4, 4496 LEI

Valoarea a fost exprimata in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare prezentata in Raport si este valabila in conditiile generale si specifice pietei la data evaluarii.

Valoarea prezentata include valoarea terenului si a constructiilor.

Estimarea valorii nu a tinut seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

CU STIMA,
ING MIHAELA VIORICA VERDES
EXPERT EVALUATOR EPI SI EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NUMAR LEGITIMATIE 17055 VALABILA 2015



ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Determinarea valorii de piata a terenurilor prin piata
- Anexa Nr. 2 - Localizarea proprietatii
- Anexa Nr. 3 - Extrase de carte funciara
- Anexa Nr. 4 - Fotografii
- Anexa Nr. 5 - Proprietati comparabile

Anexa nr. 1

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		12.500	12.500	171.000
Suprafata- m²	582,00	500,00	500,00	5.700,00
Pret oferta €/m²		25	25	30
Ajustare pentru negociere	10%	5%	5%	10%
Valoarea ajustare		1	1	3
Pret ajustat		24	24	27
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,8	23,8	27,0
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		24	24	27
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		24	24	27
Conditii de piata	mal.15	mal.-15	mal.-15	apr.-15
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		24	24	27

Localizare	Sancraiu de mures	Sancraiu de Mures - str Dealului	Sancraiu de Mures - str Principala in spatiu primariei Sancraiu de Mures	Sancraiu de Mures - str Nucului
Ajustare		25%	25%	5%
Valoarea ajustare		6	6	1
Acces/ Viribilitate	Bun/ buna	Bun/ buna	Bun/ buna	Bun/ buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+E+M	P+E+M	P+E+M	P+E+M
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	18	17	16	20
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata	582	500	500	5.700
Ajustare		0%	0%	5%
Valoarea ajustare		0	0	1
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Ajustare neta		6	6	3
ajustare bruta		5,94	5,94	2,70
Pret ajustat		30	30	30
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	30	133		
Valoare teren	17.285	76.913		

Curs Euro

4,4496

Anexa nr. 1A

Abordarea prin piata - determinarea valorii proprietatii

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/vanzare €		75.000	95.000	82.000
Suprafata constructie m²	135,00	90	110	139
Suprafata teren m²	582,00	1.100	1.500	1.500
Pret €/m²		833	854	590
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-7.500	-9.500	-8.200
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		67.500	85.500	73.800
Localizare, acces	Sancraiu de Mures	Sancraiu de Mures - Principala	Sancraiu de Mures - Central	Nezna - Principala
Ajustare		0%	0%	25%
Valoarea ajustare		0	0	18.450
Suprafata teren	582	1.100	1.500	1.500
Diferenta suprafata teren mp		-518	-918	-918
Ajustare pentru suprafata teren		-15.385	-27.265	-27.265
Vechime (ani)	40	40	40	40
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata construita (mp)	135	90	110	139
Diferenta suprafata mp		45,00	25,00	-4,00
Ajustare pentru dimensiunile constructiei		17.415	9.307	-842
Calitatea finisajelor	buna absolut	medie	buna	proasta
Ajustare				
Valoarea ajustare	300	5.400	0	9.450
Elemente neimobiliare		nu	utilata mobilata	
Ajustare		0%	-2%	0%
Valoarea ajustare		0	-1.710	0
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare totala netă (EURO)		7.430	-11.118	-206
Ajustare totala netă (%)		11%	-13%	0%
Ajustare totala brută (EURO)		38.200	46.831	56.006
Ajustare totala brută (%)		57%	55%	76%
Pret ajustat		74.930	74.382	73.594
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	74.382	330.971		
rotunjit la	74.382	330.971		
Valoare teren	17.285	76.913		
rotunjit la	17.285	76.913		
constructie	57.097	254.058		
Curs Euro	4,4496			

Anexa Nr. 2 - Localizarea proprietatii





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	31482
Ziua	11
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53659	582	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	53659-C1	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105	Casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 SAS, 1 camera, 1 hol.
A1.2	53659-C2	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105	Constructie anexa: Garaj
A1.3	53659-C3	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105	Constructie anexa: Magazie
A1.4	53659-C4	Săncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105	Constructie anexa: Afumatoare

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
24660 / 14.04.2015			
Act administrativ nr. 40, din 03.02.2015, emis de PREFECTURA MURES, act administrativ nr. 2235/06-04-2015 emis de COMUNA SANCRAIU DE MURES, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5 / 8	A1	
	1) STOICA AURELIA	-	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3 / 8	A1	
	1) GURZ LIVIA	-	
Act administrativ nr. 2235, din 06.04.2015, emis de COMUNA SANCRAIU DE MURES, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, (cu titlu initial de dobandire conventie in baza contractului de vanzare-cumparare nr.1833 din 1980- incheiere nr. 1705-7/1980), dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1	A1.1	
	1) STOICA DUMITRU, cas. cu	-	
	2) STOICA AURELIA	-	
B4	Se inscrie componenta actuala a constructiei C1	A1.1	
		-	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1	A1.2, A1.3, A1.4	
	1) STOICA DUMITRU, cas. cu	-	
	2) STOICA AURELIA	-	
B6	Se inscrie adresa administrativa ca fiind "Săncraiu de Mures, str. Principala, nr. 105"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4	
		-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

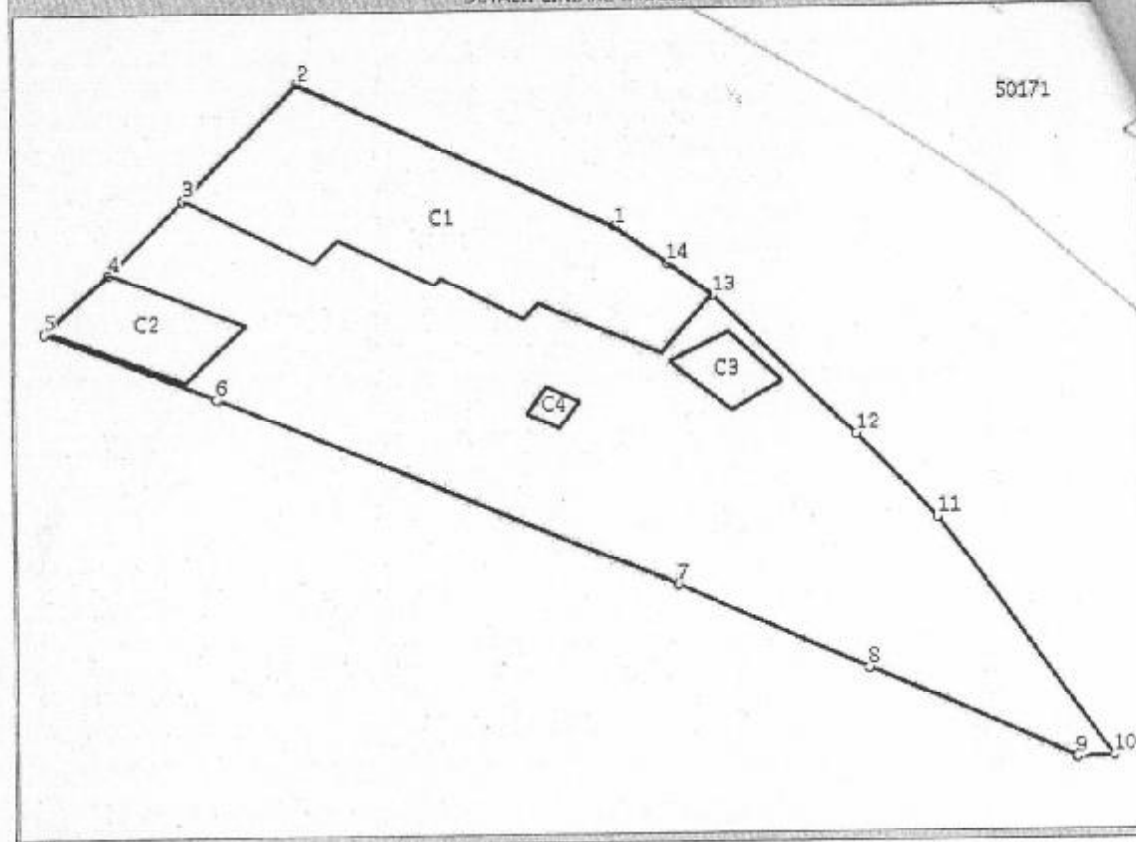
TEREN Intravilan

Adresa: Sâncraiu de Mures, Strada Principala, nr. 105

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
53659	582	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	399	-	-	-	-
2	arabili	DA	183	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	53659-C1	constructii de locuinte	135	Cu acte	Casa de locuit pe fundatie de beton, pereti din caramida, acoperita cu tabla, compusa din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 bucatarie de vara, 1 baie, 1 SAS, 1 camera, 1 hol.
A1.2	53659-C2	constructii anexa	25	Cu acte	Constructie anexa: Garaj
A1.3	53659-C3	constructii anexa	10	Cu acte	Constructie anexa: Magazie
A1.4	53659-C4	constructii anexa	3	Cu acte	Constructie anexa: Afumatoare

me Segmente

Valorile lungimilor segmentelor
obținute din proiectie în plan.

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment "" (m)
1	2	15,0
2	3	8,1
3	4	5,2
4	5	4,3
5	6	7,8
6	7	21,1
7	8	8,9
8	9	9,8
9	10	1,5
10	11	15,7
11	12	5,8
12	13	9,9
13	14	2,7
14	1	3,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	32132	2015-05-13	2015-05-14	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. MSTGM97693/11-05-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
13/05/2015

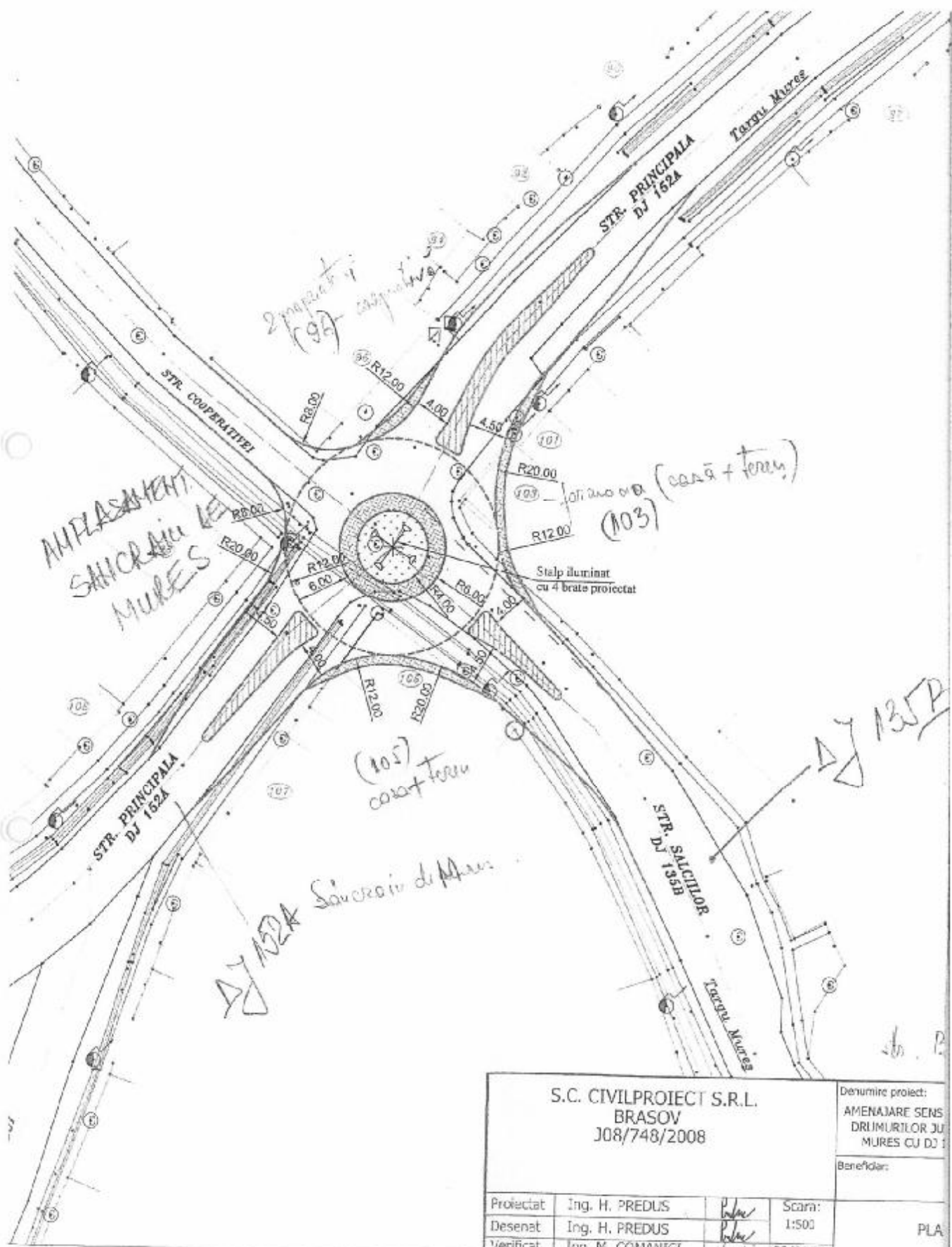
Asistent-registrator,
MIHAELA ALINA CHEBUT

Data eliberării
13/05/2015

(parafa și semnătură)



Referent,
NAGY-RACZ
(parafa și semnătură)



S.C. CIVILPROIECT S.R.L. BRASOV J08/748/2008				Denumire proiect: AMENAJARE SENS DRUMURILOR JU MURES CU DJ 1	
				Beneficiar:	
Proiectat	Ing. H. PREDUS	<i>[Signature]</i>	Scara:	PLA	
Desenat	Ing. H. PREDUS	<i>[Signature]</i>	1:500		
Verificat	Ing. M. COMANICI	<i>[Signature]</i>	03/2015		

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 49 din 19.02.2015

În scopul: Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg.Mureș – Sîncraiu de Mureș cu DJ 152 A Tg.Mureș- Band , județul Mureș.

Ca urmare a cererii adresate de Consiliului Județean Mures Directia Tehnica prin dl. Ignat Ionel
cu domiciliul/sediul în județul **MUREȘ** municipiul/orașul/comuna **TIRGU MURES**
satul _____ sectorul _____ cod poștal **547526**
str. **PANDURILOR** nr. **20** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. **8**
telefon / fax _____ e-mail _____
Înregistrată la nr. **1107** din **19.02.2015**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **MUREȘ**
municipiul/orașul/comuna **SÎNCRAIU DE MUREȘ** satul **SÎNCRAIU DE MURES** sectorul _____
cod poștal **547526** str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin: **Plan de Situație**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6539.0/2009 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local 8 din 26.02.2013,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : Teren intravilan ,domeniul public de interes national,interes județean si domeniul public aparținand comunei Sîncraiu de Mures.

2. REGIMUL ECONOMIC : Destinația actuala a terenului : Drum Județean .

3. REGIMUL TEHNIC : Teren intravilan deschis circulației auto si pietonale. La soluționarea lucrărilor tehnico - edilitare proprii , pentru funcțiuni complementare,se vor respecta normele de protecție sanitară si de mediu specifice obiectivului proprius. În zona drumui public se pot autoriza,cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire , de întreținere si de exploatare ;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

"Amenajare sens giratoriu de circulație la intersecția drumurilor județene DJ 135B Tg.Mureș – Sîncraiu de Mureș cu DJ 152 A Tg.Mureș- Band , județul Mureș.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☒ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

(copie): **Inspectoratul Județean de Poliție Mureș – Serviciu Rutier, Serviciul de Telecomunicații Speciale**

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

- Ridicare topo vizată de OCPI Mureș, Documentația tehnică în conformitate cu Legea nr. 50/91, republicată cu modificările și completările ulterioare, Referat verificator proiecte, plan de situație vizat de OCPI Mureș,

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

2 exemplare Documentație conform Legii nr.50/1991 republicată.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR
SÂNGEORZAN REMUS

SECRETAR
MOLDOVAN LIDIA

RESPONSABIL URBANISM,
FARCAȘ MARINELA

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

ANEXA FOTOGRAFII Strada Principala 105

Vedere din strada



vedere din curte



Sopron



curte interioara



Garaj



Gradina



dormitor



Camara



baie



Centrala termica



bucatarie





Teren intravilan

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 20:13, 31 Mai 2015, Numar anunt: 41742731

Vand 5 ari teren intravilan,in Sancraiu de mures strada dealului,toate utilitatile la poarta inclusiv canalizare,strada este asfaltata,pret 25 euro mp usor negociabil!

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	500 m ²
Pret	25 €

Contact data

Persoana de contact: **Dezso**

Telefon: **074 929 8054**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



teren 6, 80 ar spatele primariei central

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:33, 21 Mai 2015, Numar anunt: 22835375

6, 80 ar spatele primariei sancraiu de mures. . .
mai multe detalii la telefon

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	680 m ²
Preț	25 €

Contact data

Persoana de contact: **Ionut**

Telefon: **0740 420 948**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



Terenuri

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:52, 19 Mai 2015, Numar anunt: 58110628

Teren strada nukului in sancrai in parcele de 5sau10 arii

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	5 700 m ²
Pret	30 €

Contact data

Persoana de contact: **codruta**

Telefon: **0752 704 120**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



cas pe principala

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 11:47, 3 Iunie 2015, Numar anunt: 57316970



construata pe o suprafata 1100mp latimea terenului 21 m lungimea 53 gaz curent fntina in curte se compune';2 camera bucatarie hol baie camera pivnita

Camere	2 camere
Pret	75 000 €
Suprafata	1 100 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

Contact data

Persoana de contact: **Hodos Maria**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet**

Telefon: **0741 080 640**

Mures





vand casa in sincraiu de mures

Sancraiu de Mures, judet Mures | Adaugat La 21:58, 23 Mai 2015, Numar anunt: 56573176



Casa este construit in 1980 recent renovat Are 6 camere. trei bai . Bucatarie, hol,sufragerie ,camara curte mare un garaj dublu casa se vinde cu mobila, teren de 15 ari ,

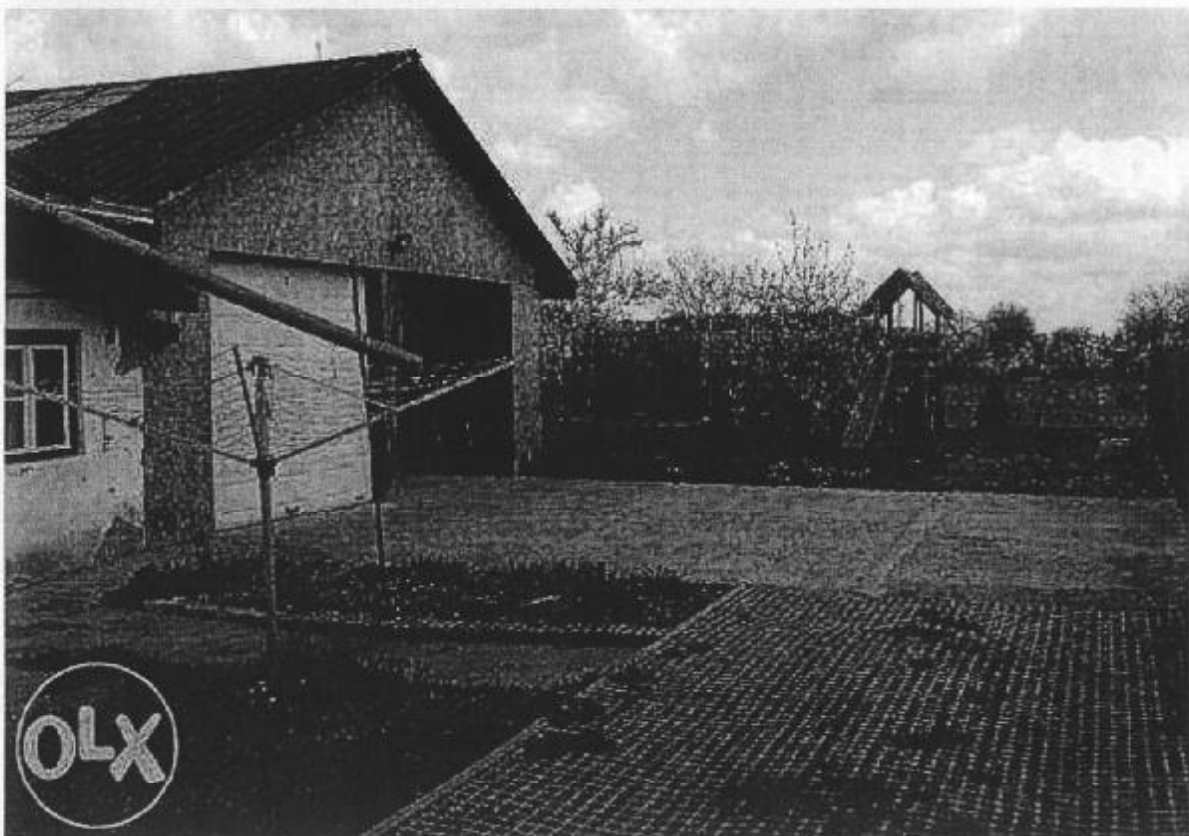
Camere	4 sau mai multe
Pret	95 000 €
Suprafata	15 000 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Complet

Contact data

Persoana de contact: **Edit**

Telefon: **0744 976 625**

Locul de intalnire: **Sancraiu de Mures, judet Mures**



Casa, Nazna

Nazna

Actualizat ieri

82.000EUR Comision 0% cumpărător

În rate de la bancă începând cu 1457 RON/Lună - Vezi detalii

**Detalii**

Casa are o suprafata de 120mp pe un teren de 1500mp. Are o deschidere la strada de 22m.

Este compusa din 3 camere, bucatarie, baie, camara si garaj. Se poate mansarda.

Are gresie, faianta, parchet din lemn. Este dotata cu centrala termica.

Casa are toate utilitatile, canalizare, fantana in curte, etc.

Se afla într-o zona linistita si frumoasa.

Pretul este 82.000 euro negociabil.

Caracteristici

Nr. camere:	3	Suprafata teren:	1.500 mp
Suprafata utila:	120 mp	Front stradal:	22 m
Suprafata construita:	139 mp		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	1		

Specificatii**Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Apa, Gaz

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie

Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

Dotari

Bucatarie: Utilata

Alte detalii zonă

Iluminat stradal

Disponibilitate proprietate

oricand

Sună la

0755.015.028

Alte telefoane:

0755.015.028

**RALUCA OLTEAN**
Consulent Imobiliar
PRIVATE ESTATE IMOBILIARE