



HOTĂRÂREA NR.50

din 31 martie 2020

privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al județului Mureș

Consiliul Județean Mureș,

Văzând referatul de aprobare nr.7710/20.03.2020 al Președintelui Consiliului Județean Mureș, raportul de specialitate nr.7747/20.03.2020 al Direcției economice - Compartiment patrimoniu, servicii publice și guvernanta corporativă, raportul Serviciului juridic nr.7762/20.03.2020, precum și avizul comisiilor de specialitate,

Având în vedere adresa Comunei Pănet nr.1731/2020, înregistrată la Consiliul Județean Mureș sub nr.6991/2020,

În temeiul prevederilor art.294 alin.(3), coroborate cu cele ale art.182 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

hotărăște:

Art.1. (1) Se solicită Consiliului Local al Comunei Pănet trecerea terenului în suprafață de 222.611 mp, situat în localitatea Sântioana de Mureș, identificat în CF nr.51968/Pănet, județul Mureș, cuprins în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al județului Mureș, în vederea dezvoltării „Complexului Transilvania Motor Ring”.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Mureș, Direcției economice din cadrul Consiliului Județean Mureș și Comunei Pănet.

PREȘEDINTE
Péter Ferenc

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL
Paul Cosma





Nr. 7710/20.03.2020
Dosar IX/B/1

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș

Transilvania Motor Ring este un obiectiv aflat în domeniul public al Județului Mureș și în administrarea Consiliului Județean Mureș.

Administrarea infrastructurii Complexului și desfășurarea activităților din cadrul acestuia se asigură prin Serviciul Administrativ - Întreținere Complexul „Transilvania Motor Ring”, configurat în structura Direcției Economice, conform Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Consiliului Județean Mureș.

Imobilul „Complex Transilvania Motor Ring” situat în localitatea Cerghid, înscris C.F. nr.50025/Sânpaul și C.F. nr.50084/Ungheni, face parte din domeniul public al Județului Mureș fiind cuprins în inventarul domeniului public al Județului Mureș la poziția nr. 271.

Prin adresa nr.1731/11.03.2020, înregistrată la Consiliul Județean Mureș sub nr.6991/13.03.2020, Comuna Pănet face cunoscut că deține în localitatea Sântioana de Mureș un teren cuprins în domeniul public al comunei, în suprafață de 222.611 mp, înscris în C.F nr.51968/Pănet, unde există o pistă de motocross, pe care în ultimii 5-6 ani s-au organizat activități sportive de acest gen și își exprimă disponibilitatea de a transmite dreptul de proprietate asupra terenului în cauză, în favoarea Județului Mureș, în vederea dezvoltării „Complexului Transilvania Motor Ring”.

În cadrul complexului ”Transilvania Motor Ring” se pot găzdui orice fel de competiții auto, moto, alergare și ciclism care se pot desfășura pe un circuit de asfalt cu excepția disciplinelor de tip cross și hard enduro, discipline foarte căutate de iubitorii de motor sport.

În vederea diversificării activităților găzduite de circuitul ”Transilvania Motor Ring” și în ideea de a cuprinde toate ramurile motor sport, atât cele de asfalt cât și cele de macadam și off road, pe acest teren în suprafață de 222.611 mp se pot organiza două circuite profesionale, unul de cross și unul de hard enduro, pentru mai multe tipuri de vehicule printre care amintim autoturisme, moped, motociclete, ATV-uri.

Având în vedere cele de mai sus, supunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș.

PREȘEDINTE
Péter Ferenc





RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș

Transilvania Motor Ring este un obiectiv aflat în domeniul public al Județului Mureș și în administrarea Consiliului Județean Mureș. Acesta a fost realizat prin proiectul „PARC AUTO PENTRU SPORTURI CU MOTOR”, finanțat prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 5 - Dezvoltarea durabilă și promovarea turismului, Domeniul de intervenție 5.2 - Crearea, dezvoltarea modernizare a infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale și creșterea calității serviciilor turistice, având ca obiectiv general creșterea contribuției turismului la dezvoltarea locală și regională prin diversificarea serviciilor turistice, respectiv crearea în județul Mureș a unui „turism de nișă” - pentru amatorii de sporturi cu motor.

În conformitate cu prevederile contractului de finanțare ”beneficiarul este obligat ca, cel mai târziu la sfârșitul implementării Proiectului, să includă total sau parțial, obiectivul de infrastructură turistic creat, reabilitat/modernizat/amenajat în circuitul public și să-l mențină în circuitul public pe întreaga perioadă de valabilitate a Contractului.

Administrarea infrastructurii Complexului și desfășurarea activităților din cadrul acestuia se asigură prin Serviciul Administrativ - Întreținere Complexul „Transilvania Motor Ring”, configurat în structura Direcției Economice, conform Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Consiliului Județean Mureș.

Imobilul „Complex Transilvania Motor Ring” situat în localitatea Cerghid, înscris nr. C.F. nr.50025/Sânpaul și C.F. nr.50084/Ungheeni, face parte din domeniul public al Județului Mureș fiind cuprins în inventarul domeniului public al Județului Mureș la poziția nr.271.

Prin adresa nr.1731/11.03.2020, înregistrată la Consiliul Județean Mureș sub nr.6991/13.03.2020, Comuna Pănet face cunoscut că deține în localitatea Sântioana de Mureș, un teren cuprins în domeniul public al comunei, în suprafață de 222.611 mp, înscris în C.F nr.51968/Pănet, unde există o pistă de motocross, pe care în ultimii 5-6 ani s-au organizat activități sportive de acest gen și își exprimă disponibilitatea de a transmite dreptul de proprietate asupra terenului în cauză, în favoarea Județului Mureș, în vederea dezvoltării „Complexului Transilvania Motor Ring”.

În cadrul complexului ”Transilvania Motor Ring” se pot găzdui orice fel de competiții auto, moto, alergare și ciclism care se pot desfășura pe un circuit de asfalt cu excepția disciplinelor de tip cross și hard enduro, discipline foarte căutate de iubitorii de motor sport.





În vederea diversificării activităților găzduite de circuitul "Transilvania Motor Ring" și în ideea de a cuprinde toate ramurile motor sport, atât cele de asfalt cât și cele de macadam și off road, pe acest teren în suprafață de 222.611 mp se pot organiza două circuite profesionale, unul de cross și unul de hard enduro, pentru mai multe tipuri de vehicule printre care amintim autoturisme, mopede, motociclete, ATV-uri.

Federațiile Române de Automobilism și Motociclism organizează evenimente pentru disciplinele care se desfășoară pe piste de cross și hard enduro și doresc să își extindă zonele geografice de organizare a competițiilor. În acest moment nu există în zona centrală a țării un circuit omologat. Omologându-se se pot organiza diferite tipuri de competiții de motor sport, dar și evenimente private pentru pasionații de off road.

Necesitatea amenajării acestor circuite, derivă din nevoia gestionării acestui tip de activitate off road în vederea gestionării judicioase a riscurilor existente în acest tip de activitate.

De asemenea, este necesară amenajarea unor astfel de circuite și din prisma creșterii turismului sportiv în Județul Mureș, prin organizarea de evenimente enduro și cross și atragerea de turiști din țară dar și din străinătate.

Estimăm că se pot atrage un număr de 2500 de sportivi în primă fază la noile circuite și un număr de aproximativ 30 000 de spectatori anual.

Totodată prin preluarea acestui teren și desfășurarea competițiilor de acest gen se poate întări brandul "Transilvania Motor Ring" precum și crearea brandului de turism motor sport în județul Mureș.

Conform dispozițiilor art.294 din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019,

(3) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale de pe raza teritorială a unui județ în domeniul public al județului respectiv se face la cererea consiliului județean, prin hotărâre a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."

Având în vedere argumentele de specialitate prezentate mai sus, apreciem că proiectul de hotărâre privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș, îndeplinește condițiile legale pentru supunerea spre analiză și aprobare plenului Consiliului Județean Mureș.

DIRECTOR EXECUTIV

Alin Mărginean



Întocmit: Marcela Moldovan, consilier

Thomas Moldovan, șef serviciu



Nr. 7762 /20.03.2020
Dosar. IX/B/1

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Președintele Consiliului Județean Mureș cu Referatul de aprobare nr.7710/20.03.2020 și în considerarea celor reținute în Raportul de specialitate nr.7747/20.03.2020 al Direcției Economice - Compartiment Patrimoniu, Servicii Publice și Guvernanță Corporativă,

În conformitate cu prevederile art.45 alin.(4) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Mureș, aprobat prin Hotărârea nr.115 din 26.09.2019, am procedat la verificarea legislației primare și secundare în aplicarea căreia este elaborat proiectul, corespondența cu normele de competență incidente activității autorității deliberative și respectarea normelor de tehnică legislativă, sens în care s-a întocmit prezentul raport, prin care precizăm următoarele:

Din conținutul înscrisurilor care însoțesc proiectul de hotărâre reiese că, în adoptarea actului administrativ sunt incidente prevederile art.294 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Prin adresa nr.1731/11.03.2020, înregistrată la Consiliul Județean Mureș sub nr.6991/13.03.2020, Comuna Pănet face cunoscut că deține în localitatea Sântioana de Mureș, un teren cuprins în domeniul public al comunei, în suprafață de 222.611 mp, înscris în C.F nr.51968/Pănet, unde există o pistă de motocross, pe care în ultimii 5-6 ani s-au organizat activități sportive de acest gen și își exprimă disponibilitatea de a transmite dreptul de proprietate asupra terenului în cauză, în favoarea Județului Mureș, în vederea dezvoltării „Complexului Transilvania Motor Ring”.

În vederea diversificării activităților găzduite de circuitul ”Transilvania Motor Ring” și în ideea de a cuprinde toate ramurile motor sport, atât cele de asfalt cât și cele de macadam și off road, pe acest teren în suprafață de 222.611 mp se pot organiza două circuite profesionale, unul de cross și unul de hard enduro, pentru mai multe tipuri de vehicule printre care amintim autoturisme, moped, motociclete, ATV-uri.

În ceea ce privește normele de competență incidente activității autorității, arătăm că potrivit prevederilor art.294 alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-



teritoriale de pe raza teritorială a unui județ în domeniul public al județului respectiv se face la cererea consiliului județean, prin hotărâre a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Precizăm totodată, că proiectul de hotărâre a fost elaborat cu respectarea prevederilor art.81-82 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

Față de argumentele anterior expuse, apreciem că proiectul de hotărâre privind solicitarea adresată Consiliului Local al Comunei Pănet pentru trecerea unei suprafețe de teren din domeniul public al Comunei Pănet în domeniul public al Județului Mureș, îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Județean Mureș, ulterior avizării de către comisiile de specialitate nominalizate în condițiile art.136 alin.(4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

DIRECTOR EXECUTIV

Genica Nemeș



Întocmit: Lokodi Emőke /2 ex.
Verificat: Adriana Farkas -Șef Serviciu

Fisa activ fix

Toate activele fixe

Data: 18-03-2020

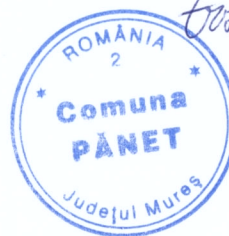
Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Panet		
NrInventar	1192	Grupa	0
Data receptie/PIF	07-03-2020	Codul de clasificare	0.0.0
Valoare	330,377.00	Data inceput amortizare	07-03-2020
Amortizare lunara	0.00	Data amortizare completa	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice	Durata normata de functionare		100
Teren extravilanCF.51968/Panet, nr topo. 51968, extravilan localitatea Santioana de Mures	Durata ramasa		0
Teren extravilanCF.51968/Panet, nr topo. 51968, extravilan localitatea Santioana de Mures	Valoare amortizata		0.00
Activ-Public	Valoare ramasa de amortizat		0.00
Clasificare contabila	211.01.00.01 terenuri din domeniu public al statului		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Investitie			

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu	Valoare adaugata	Valoare finala
07-03-2020	Pozitie curenta= Stare: Activ / Adaugare / Public	0.00	330,377.00

Consilier superior
Nagy Erzsébet Katalin





S.C." S.I.Co." S.R.L.- Departament consultanță
Sediu: Târgu-Mureș, Str.Bobâlna nr.20,
Tel/fax: 0265-263161; 0265-265803; Mob.: 0744-692906; e-mail:
szeppisti@gmail.com înreg. O.R.C: J-26- 1237/1991; C.U.I.: -1198098;
Cap. soc. 26.000 lei reclama

noastră

RAPORT **DE** **EVALUARE**

OBIECT:

Evaluarea bunului imobil: Teren intravilan cu o suprafață de 222.611 mp amplasat în extravilanul localității Santioana de Mureș, CF.51968/Panet, nr. topo.51968

PROPRIETAR:

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191, atribut fiscal R și CIF 4375887

BENEFICIAR:

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191

REZUMAT

Propunerea de valoare de piață pentru terenul extravilan este:

NR. CRT	DENUMIRE	SP	PROP. DE VALOARE LEI
1	Teren extravilan CF.51968/Panet, nr. topo.51968, extravilanul localității Santioana de Mureș	222.611 mp	330.377 lei

Evaluator autorizat ANEVAR:

Ing. Szép Ștefan

Data evaluării: 7 martie 2020

Data raportului: 7 martie 2020



Evaluator autorizat ANEVAR : Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților

SINTEZA EVALUĂRII

OBIECT:

Evaluarea bunului imobil: Teren intravilan cu o suprafață de 222.611 mp amplasat în extravilanul localității Santioana de Mureș, CF.51968/Panet, nr. topo.51968

BENEFICIAR:

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191,

PREZENTAREA EVALUATORULUI:

Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților.

OPINIA EVALUATORULUI

Ținând cont de scopul evaluării, propunerea noastră de valoare de piață pe care o recomandăm solicitantului este:

NR. CRT	DENUMIRE	SP	PROP. DE VALOARE LEI
1	Teren extravilan CF.51968/Panet, nr. topo.51968, extravilanul localității Santioana de Mureș	222.611 mp	330.377 lei

Evaluator autorizat ANVAR:

Ing. Szép Ștefan



Data evaluării: 7 martie 2020

Data raportului: 7 martie 2020

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a

bunurilor 2019 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna iulie 2020.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.



INTRODUCERE

1. Beneficiarul lucrării:

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191,

2. Executant:

Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților.

3. OBIECTIVUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport este informarea clientului cu privire terenul intravilan cu o suprafață de 222.611 mp amplasat în extravilanul localității Santioana de Mures, CF.51968/Panet, nr. topo.51968

4.MATERIALUL DOCUMENTAR:

- a.)- Documente prezentate de beneficiar:
 - Extras de Carte Funciară nr. CF.51968/Panet, nr. topo.51968
- d.)- Constatările efectuate la fața locului în 7 martie 2020, în prezența reprezentantului beneficiarului.
- c.)- buletinele informative ale ANEVAR și IROVAR, culegerea de standarde ANEVAR
 - standarde Profesionale Europene Aprobate pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare - Ed. română: ANEVAR și IROVAR
 - STAS 4908/85, privind efectuarea măsurătorilor.
 - Îndrumar pentru Expertiză tehnică imobiliară de A. Cristian ed.1988,
 - Agențiile imobiliare din municipiu, publicațiile de profil județean,
- h.)- Informațiile de pe seiturile specializate de pe internet; www.imobiliare.ro,

CAP I. 1.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un

- fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor

- consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile preluate din media sunt preluate ca atare sortate după specificul obiectivului evaluat iar de exactitatea acestora răspunde cel ce le-a publicat fiind verificabile prin informațiile de identificare ale sursei de unde au fost preluate (ceste date sunt trecute în lucrare și pot fi verificate). Documentația furnizată de beneficiar sau proprietar evaluatorului și inclusă în lucrare este folosită ca atare. Beneficiarul este dator să verifice dacă actele incluse în lucrare sunt cele furnizate și sunt interpretate corect de evaluator iar dacă nu sau există observații aceste trebuie comunicate în scris evaluatorului în termen de 5 zile de la data preluării lucrării (facturării).
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IPOTEZE SPECIALE

Nu este cazul.

1.2 Premizele evaluării și limitele de competență

Analizele făcute de evaluatori s-au efectuat în baza informațiilor culese fără limitări sau restricționări deosebite din partea proprietarului și

pe baza documentației puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul ne având posibilitatea verificării autenticității acestora, nu își asumă nici o garanție pentru ele, folosindu-le ca atare.

Metodele de evaluare folosite și tehnologia de evaluare au fost cele definite în Standardelor de evaluare a bunurilor 2018. Prezentul raport a fost elaborat în următoarele condiții și ipoteze:

- presupunem că documentele prezentate de proprietar sunt valabile, în cazul contrar evaluatorul nu-și asumă nici un fel de responsabilitate.
- pentru eventualele vicii ascunse ne perceptibile vizual și nedecarate de proprietar, care ar putea diminua valoarea sa, evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere.
- bunurile se evaluează pornind de la premiza că sunt conforme cu toate reglementările locale și naționale, având toate autorizațiile legale solicitate de autoritățile locale și naționale pentru utilizările luate ca bază pentru estimarea valorii în cadrul prezentului raport.
- în conformitate cu statutul evaluatorului, acestuia nu sunt datori să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietate, cu excepția cazului în care acest fapt s-a stipulat în contract.
- evaluarea se referă la proprietate ca întreg, valoarea ne mai fiind valabilă în cazul divizării sau fracționării acesteia.

1.3. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici-o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.4 Scopul și destinația raportului de evaluare

Stabilirea unei propuneri de valoare de piață actuală a proprietății imobiliare, pentru a servii în uzul propriu al beneficiarului.

1.5. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare dintre toate metodele posibile în varianta optimă. Această variantă va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare a lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate(IVS).

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcția de pe el), iar concluziile trebuie să fie corecte.

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, trebuie să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Dacă valoarea terenului liber este mai mare decât a terenului construit plus valoarea construcțiilor și costurile de demolare atunci valoarea se poate recomanda utilizarea terenului ca teren liber și se determina sa de piata in aceasta ipoteza.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare subiect, și după analizarea situațiilor mai sus enumerate concluzia evaluatorului cea mai bună utilizare va fi în situația terenului construit. Dacă valoarea terenului liber este mai mare decât a terenului construit plus valoarea construcțiilor și costurile de demolare atunci se poate recomanda utilizarea terenului ca teren liber și se determina valoarea sa de piata in aceasta ipoteza.

Practic ținând cont de tipul construcției, de dotările existente și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip nerezidențial.

Se pot lua în considerare două alternative:

1. păstrarea destinației actuale-teren agricol;
2. amenajarea proprietății în scopul transformării ei.

S-a ținut cont la determinarea valorii de cea mai bună utilizare.

1.6 Definirea valorii estimate și data evaluării

Scopul raportului este informarea clientului cu privire la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2019 care se definește:

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, sau suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției. Pentru a estima, evaluatorul trebuie să determine mai întâi, sau cea mai probabilă utilizare. Această utilizare poate fi pentru continuarea utilizării existente a proprietății sau pentru unele utilizări alternative. Aceste determinări sunt realizate din evidența pieței.

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care mijloacele fixe ar putea fi schimbate la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing echilibrat în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Informațiile utilizate sunt cele vehiculate la data evaluării, luna 7 martie 2020.

Inspecția proprietății imobiliare evaluate a fost realizată în data de 7 martie 2020 în prezența reprezentantului beneficiarului lucrării.

1.7 Forma de plată considerată

Valoarea estimată s-a făcut considerându-se o plată în numerar (CASH), achitată în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată valoarea estimată se va modifica ca atare.

1.8 Domeniul evaluării

Scopul prezentei evaluări este estimarea unei propuneri de valoare de piață a activelor la data evaluării, luna 7 martie 2020 prin aplicarea metodei costurilor standard și metodei capitalizării veniturilor pentru construcție, și a metodei comparație în cazul terenului.

Etapele ce s-au parcurs pentru realizarea scopului mai sus propus au fost:

- elaborarea fișelor de inspecție;
- documentarea asupra subiectului;
- efectuarea unei inspecții a proprietății, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- sintetizarea informațiilor obținute și centralizarea lor în forme organizate;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- estimarea valorii de piață.

Sursele de informații utilizate la întocmirea lucrării au fost:

- constatările făcute la fața locului de evaluatori cu ocazia deplasărilor pe teren;
- documentele prezentate de beneficiar;
- agențiile imobiliare din municipiu, publicațiile de profil județean, „Flash” și anunțurile de mică publicitate ale ziarelor locale: „Cuvântul Liber”, „Nepujsag”, precum și cele centrale;
- Datele afișate pe seiturile de specialitate de pe internet.
- informațiile de pe internet.

Situația juridică a proprietății

Proprietatea imobiliară ce constituie obiectul prezentului raport sunt în proprietatea COMUNEI PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191, conform extras CF.51968/Pănet, nr. topo. 51968 pusă la dispoziția evaluatorului autorizat, de către reprezentantul BENEFICIARULUI.

1.9 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1.9.1 Definirea pieței

În conformitate cu definiția pieței acesta este: *mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului.*

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristici investiționale și a chirișilor.

1.9.2 Oferta competitivă

Luând în considerare influența factorilor politici și economici asupra pieței coroborate cu instabilitatea acestora din România se constată că prețurile în tranzacții se stabilesc în valută (în Panet ceea mai uzitată fiind EUR) dar se achită cu preponderență în lei la cursul BNR al zilei de plată.

Oferta de terenuri în zonele imobiliare, centrale este scăzută, o ofertă de terenuri mai consistentă sesizându-se în zonele periferice, sau în zonele situate în extravilan, dar care se estimează că vor fi în curând trecute în intravilan.

Pe piața de proprietăți imobiliare de tip rezidențial, oferta de proprietăți este ridicată, dar în zona proprietății imobiliare subiect, oferta este relativ scăzută, fiind sub cerere fapt ce a dus și la creșterea prețurilor.

În medie timpul de vânzare a unei astfel de proprietăți este sub 8 luni de la punerea în vânzare.

1.9.3 Analiza cererii

Conform analizei cererii de proprietăți în zonele periferică, pe piața imobiliară, este medie.

În concluzie cererea de proprietăți imobiliare de tip este stabilă și odată cu creșterea averii entităților care vizează asemenea proprietăți se estimează o creștere a tranzacțiilor de acest tip și probabil și a prețului lor.

1.9.4 Echilibrul pieței

Analiza cererii de proprietăți imobiliare pe piața imobiliară a localității Panet se poate efectua prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de cerere .

a. Populația cu domiciliu stabil pe raza localității și a localităților învecinate: categoria oamenilor de afaceri de succes din zonă (județ), care este relativ restrânsă, dar care însă, reprezintă categoria ceea mai vizată pentru aceste tranzacții imobiliare și deține ponderea în statistica acestor tranzacții.

b. Populația din afara județului care dorește să deschidă o afacere în localitate este relativ mică.

- c. Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe este foarte mic influențând doar chiriile.

Raportul dintre cerere și ofertă este dezechilibrată și datorită măririi exagerate a taxelor, chiar dacă impozitele sunt la valoarea uniformă de 10%. Valoarea tot mai mare a cheltuielilor de întreținere, are ca efect creșterea ofertei pe piață.

Concluzia care rezultă, din cele mai sus prezentate, ar fi că piața proprietăților imobiliare constând în teren, se caracterizează printr-o cerere relativ medie și stabilă.

Cap 2. SCOPUL, DESTINAȚIA RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentului raport este stabilirea valorii de piață actuale a proprietății imobiliare pentru a servi în uzul propriu, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, în vederea informării clientului.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare. Valoarea este o estimare a unui preț ipotetic.

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea, METODEI COMPARAȚIEI DE PE PIAȚĂ.

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

Etapile ce s-au parcurs pentru realizarea scopului mai sus propus au fost:

- elaborarea fișelor de inspecție;
- documentarea asupra subiectului;
- efectuarea unei inspecții a proprietății, cu realizarea măsurărilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- sintetizare informațiilor obținute și centralizarea lor în forme organizate;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii.

CAP.3. Prezentarea proprietăților

În urma inspecției proprietăților (imobiliare și mobile) de către evaluator în data de 7 martie 2020 în prezența beneficiarului raportului de evaluare, a efectuat măsurătorile și constatările necesare evaluării.

3.1 Descrierea terenului

Teren intravilan evidențiat în Extras de Carte Funciară nr. CF.51968/Panet, nr. topo.51968 Terenul intravilan are o suprafață totală de 222.611 mp.

CAP. 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SI MOBILIARE

4.1 Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum a fost definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicate metoda:

- metoda costurilor standard, celelalte metode ne fiind adecvate din lipsa de informații verificabile (metoda capitalizării și metoda comparației directe). Aceste metode fiind corelată cu utilizare a exemplelor de pe piață și corectarea valorii obținute pentru a se ajunge la o valoare cât mai apropiată de valoarea justă.

Etapetele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost :

- documentarea cu privire la proprietatea ce urmează a fi evaluată, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

- inspecția amplasamentului, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile primite.

- discuții purtate cu proprietarul .

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

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

- documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară enumerate anterior.

- informații privind istoricul amplasamentului, lucrările de reparații și modernizările efectuate, situația juridică a terenului ș.a.

- corelarea pe baza exemplelor de pe piață cu valoare justă estimată

Aceste informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar .

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate sunt în exclusivitate în responsabilitatea proprietarului.

4.3. Evaluarea a terenului

4.3.1. Evaluarea prin metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vanzarilor utilizeaza procedura prin care estimarea valorii de piata se realizeaza prin analiza pietei in scopul identificarii unor bunuri similare, pentru compararea acestorai cu cea supusa evaluarii.

Metoda comparației directe este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare și mobiliare, in conditiile in care exista suficiente informatii cu privire la tranzactiile recente, cu date sigure si care sa indice tendintele pietei.

Informatiile culese de piata referitoare la proprietatile similare cu cea de evaluat, au fost prelucrate, recurgandu-se la cuantificari ale diferentelor existente intre proprietatea de evaluat si cele comparabile.

Analiza comparativa a fost realizata pe baza datelor cuprinse in grila comparatiilor de piata, prezentata în anexe la lucrare.

Toate comparabilele utilizate sunt de pe piață.

Avand la baza informatiile de piata culese din site-urile si publicatiile de specialitate s-au efectuat urmatoarele corectiile cantitative și calitative cuprinse în tabelele de calcul anexate:

Valoarea finala a fost aleasa in functie de corectia bruta totala cea mai mică.

În conformitate cu IVS metoda „comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzările unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare”.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

Metoda este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară și dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației, pot limita aplicabilitatea metodei comparațiilor directe.

De exemplu, schimbarea legislației privitoare la impozitare, a reglementărilor de urbanism, restricțiile de construire și de dezvoltare a infrastructurii pot avea ca rezultat un număr mic de vânzări comparabile recente, fapt ce reflectă impactul unor asemenea schimbări pe un anumit

interval de timp.

În plus, inflația rapidă poate pune sub semnul întrebării corecțiile făcute de evaluator.

Sursele de informații sunt adeseori legate de publicitatea imobiliară, care de cele mai multe ori reflectă "dorința" părților - vânzători sau cumpărători - ne fiind bazate pe tranzacții efectiv desfășurate dar prin efectuarea unei corecții definite pe baza experienței evaluatorului sunt informații credibile ne fiind influențate de eventualele interese dede diminuare de taxe sau de orgolii.

Alte surse sunt agențiile de consultanță și intermediere, sau firmele de prestigiu în domeniul evaluării, dar care de obicei păstrează confidențialitatea informațiilor constituite în baze proprii de date, la care cu greutate se poate avea acces.

Prețurile de vânzare reflectă factorii care influențează valoarea proprietății, iar influența acestor factori trebuie cuantificată prin tehnici calitative și cantitative.

Elemente de comparare ce ar putea influența valoarea sunt considerate diferențele importante între proprietatea analizată și proprietățile comparabile.

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg etapele:

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

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale valorii.

Aceste elemente acoperă toți factorii semnificativi, dar mai pot fi luați în considerare și alți factori cum ar fi, accesul la proprietate, restricții legale, condiții de mediu, etc.

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

- cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare.
- calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului,

interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect am utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date, ca tehnică cantitativă, este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă ca proces analitic are patru etape:

- identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea proprietății evaluate;

- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație;

- obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului ;

- efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de piață și de analiza efectuată de către evaluator.

Corecția absolută se calculează în unități monetare. Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Cap 5. CONCLUZIE – RECONCILIAREA VALORILOR. **DECLARAREA VALORII SELECTATE**

Opinia evaluatorului

Ținând seama de cele prezentate în raportul de față în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare se situează la nivelul de:

NR. CRT	DENUMIRE	SP	PROP. DE VALOARE LEI
1	Teren extravilan CF.51968/Panet, nr. topo.51968, extravilanul localității Santioana de Mures	222.611 mp	330.377 lei

Valoarea nu conține TVA



Opinia evaluatorului

NR. CRT	DENUMIRE	SP	PROP. DE VALOARE LEI
1	Teren extravilan CF.51968/Panet, nr. topo.51968, extravilanul localitatii Santioana de Mures	222.611 mp	330.377 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele privind valoarea sunt următoarele :

- valoare a fost exprimată ținând seama doar de ipotezele și aprecierile luate în considerare în prezentul raport .
- valoarea este o predicție
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea se referă la întreaga proprietate.
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării
- valoarea este subiectivă

Evaluator autorizat ANEVAR:

Ing. Szép Ștefan

Data evaluării: 7 martie 2020
Data raportului: 7 martie 2020



METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIE DIRECTĂ TEREN

Teren intravilan cu o suprafață de 222.611 mp amplasat în extravilanul localității Santioana de Mures

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	222.611	1200	23000	72300
Preț ofertă (euro/mp)		- lei	0 lei	0 lei
Preț după negociere/lei	negociere aprox 10%	10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Condiții de piață	Curente	Similar	Similar	Similar
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		10,000 lei	46,000 lei	144,000 lei
Elemente specifice proprietății	Santioana de Mures	Santioana de Mures		
Localizare				Ultes-Raciu
Ajustare (Euro/mp)		0.00	1380.00	-2880.00
Ajustare (%)		0.00%	3.00%	-2.00%
Preț ajustat		10,000 lei	44,620 lei	141,120 lei
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	222611	1200	23000	72300
Ajustare (Euro/mp)		222611.00	0.00	03507.11
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	-10.00%
Preț ajustat		222,611 lei	431,865 lei	575,627 lei



Ajustare (Euro/mp)		0.00	8637.31	0.00
Ajustare (%)		0.00%	2.00%	0.00%
Preț ajustat		463,772.92	440,502.65	575,627.11
Amenajări exterioare	drum camp			drum camp
Ajustare (Euro/mp)		0.00	-110125.66	-143906.78
Ajustare (%)		0.00%	-25.00%	-25.00%
Preț ajustat		463,773 lei	330,377 lei	431,720 lei
Topografie/relief	plan			plan
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		463,773 lei	330,377 lei	431,720 lei
Utilități disponibile	fara			fara
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		463,773 lei	330,377 lei	431,720 lei
Împrejurare	Nu e cazul			Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-86344.07
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	-20.00%
Preț ajustat		463,773 lei	330,377 lei	345,376 lei
Deschidere (ml)	Nu e cazul			Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		463,773 lei	330,377 lei	345,376 lei
Preț ajustat				
Ajustare totală netă absolută (Euro/mp)		1,855,091.67	-100,108.35	201,376.27
Ajustare totală netă procentuală(%)		25.00%	-20.00%	-57.00%
Ajustare totală brută absolută (Euro/mp)		1,855,092	120,143	667,638
Ajustare totală brută procentuală (%)		1855.09%	261.18%	463.64%
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ea este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi formulată			96,619 €	
Valoare de piață a terenului subiect este de:		330,377 lei		

Propunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de :

Curs de schimb valutar utilizat: 4.80

Propunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de :

Ajustări efectuate

Drepturile de proprietate transmisibile au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Vânzările s-ar fi efectuat în condiții independente, ajustările fiind inexistente.

Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau lafel (în același perioadă), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

În cazul comparabilelor b+2% și A se va aplica o ajustare, acestea fiind alocate în zone similare mai apropiate cu bunul subiect, iar în cazul comparabilei C, se va aplica o ajustare de 2%

Terenurile cu o suprafață mai mare sunt oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut, astfel analizând piața imobiliară din zona în care este amplasată proprietatea subiect s-a ajuns la concluzia Evaluatului nu a aplicat nici o ajustare pentru caracteristica referitor la destinația terenului, deoarece toate proprietățile sunt situate în intravilan și sunt construite.

Toate terenurile comparabile au acces la o stradă asfaltată lafel ca și terenul subiect, astfel nu este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

lei/euro

1.48 lei



Toate terenurile comparabile au acces la o stradă asfaltată la fel ca și terenul subiect, astfel nu este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

Terenul subiect, la fel ca și comparabilele A și B sunt terenuri plane, astfel pentru aceste două comparabile nu se va aplica nici o ajustare, însă în cazul comparabilei C (fiind vorba despre un

În urma analizei datelor obținute de piață, se poate constata că aceasta recunoaște o diferență de valoare între un teren cu toate utilitățile existente în localitate la limita proprietății/la stradă

Analizând piața imobiliară, se poate observa, că acesta recunoaște o diferență la nivelul prețurilor în cazul existenței unui gard (parțial) sau neexistenței gardului.

Ajustările pentru deschiderea terenului față de drumul de acces se va face luând în considerare facilitățile oferite de un acces mai lat raportat la suprafața totală a terenului. În cazul de față



<https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDieUA.html#50d7c8dd6a>

COMPARABILA I

Teren de vanzare

Mures (judet), Santioana de Mures

11 000 RON

2 €/m²

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): 1 200 m²
- 0741 763 656 Cristina: 0741 763 656

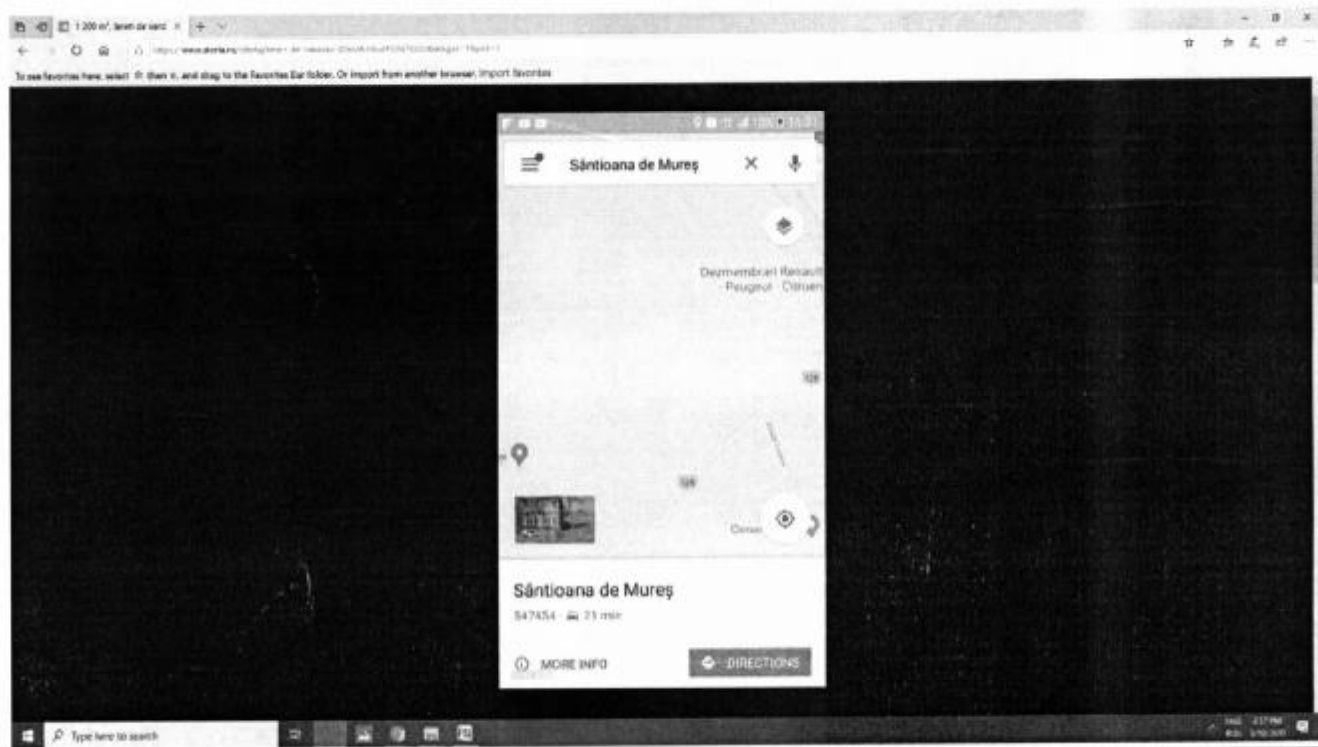
Descriere anunt

Vand teren extravilant la intrare in Santioana de mures

12 ari cu drum comun

Pret 11000 de lei ,negociabil

Pentru mai multe detalii la telefon 0741763656



Comparabila II

[https://www.olx.ro/oferta/teren-agricol-2-3-ha-](https://www.olx.ro/oferta/teren-agricol-2-3-ha-IDdrdtL.html#81b1ce6626;promoted)

[IDdrdtL.html#81b1ce6626;promoted](https://www.olx.ro/oferta/teren-agricol-2-3-ha-IDdrdtL.html#81b1ce6626;promoted) 0744 566 404 tel:



Teren agricol 2,3 ha

Targu-Mures, judet Mures *Adaugat La 20:14, 7 martie 2020, Numar anunt: 198579041*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Agentie

Extravilan / intravilan Extravilan

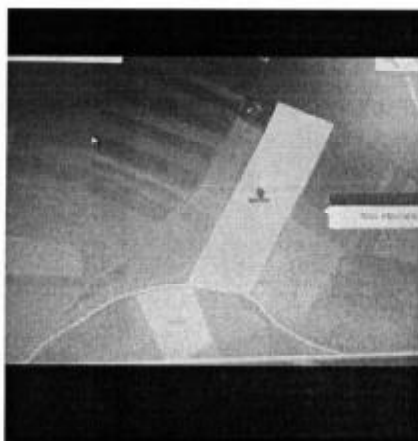
Suprafata utila

23 000 m²

Vand teren arabil "de dos" in com Grebenis jud Mures, Valea Sanpetrului, 2,3 ha, cultivat cu lucerna anul 3, cu carte funciara. 22.000 lei/ha negociabil.

- negociat -10% ≈ 20.000 lei/ha.

Comparabila III



Vând teren extravilan 7.23ha

Targu-Mures, judet Mures *Adaugat de pe telefon La 20:18, 8 martie 2020, Numar anunt: 197271714*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Extravilan

Vand 7,23 ha teren extravilan in Loc. Ulies , Com Raci. Extras CF + adeverinte de vanzare conform Legii 17/2014. Pret 32000€ foarte usor negociabil.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)

Urmatorul anunt Inapoi





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51968 Panet

Nr. cerere	11736
Ziua	21
Luna	02
Anul	2019
Cod verificare	
100067286829	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Mures, Extravilan loc.Santioana de Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51968	222.611	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11736 / 21/02/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Panet); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 51968 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 193001.	A1
Act Administrativ nr. 50, din 26/09/2018 emis de Comuna Panet;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA PANET , CIF:4375887		

C. Partea III. SARCINI .

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



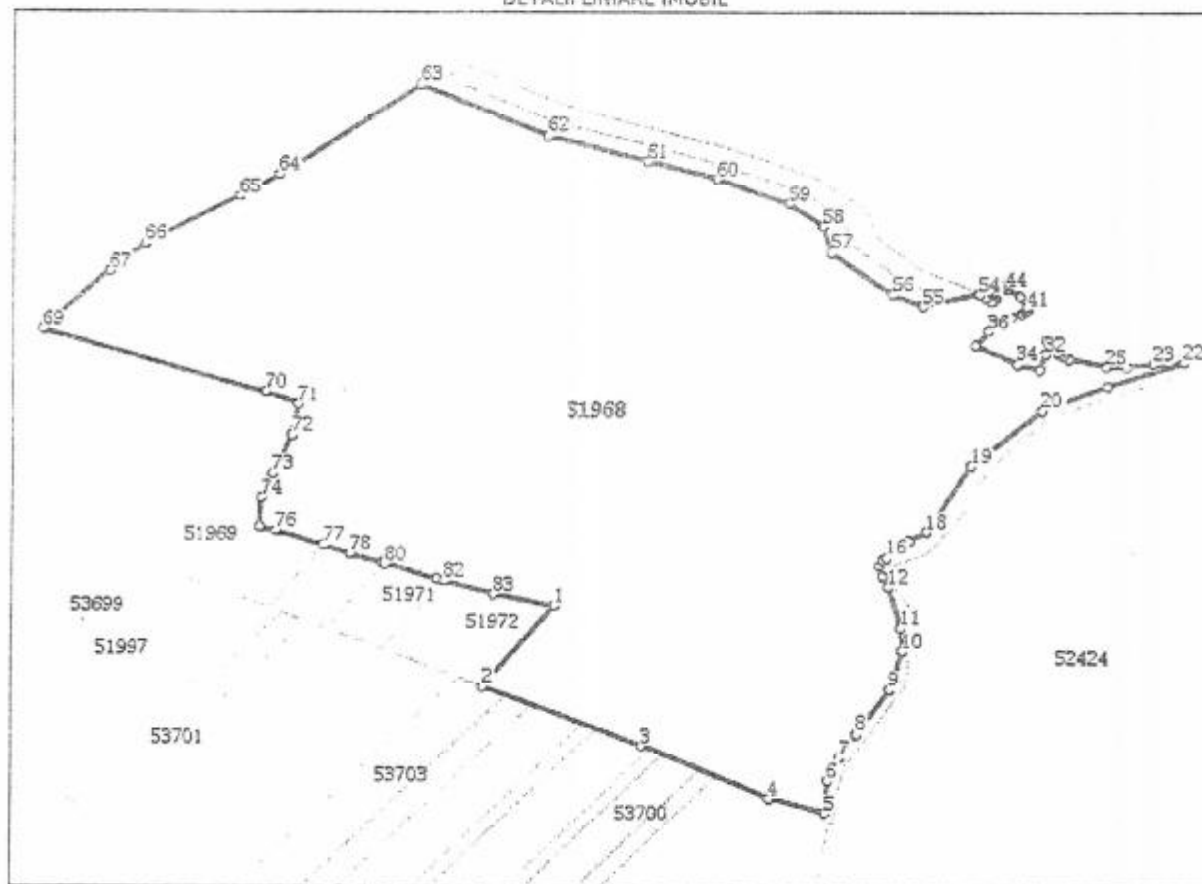
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51968	222.611	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	10.800	32	958	-	
2	arabil	NU	211.811	32	957	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
1	457.321,432 555.664,287	2	457.276,271 555.588,777	87.98 5	2	457.276,271 555.588,777	3	457.377,578 555.532,947	115.6 72	3	457.377,578 555.532,947	4	457.458,798 555.484,633	94.50 4
4	457.458,798 555.484,633	5	457.493,694 555.471,199	37.39 3	5	457.493,694 555.471,199	6	457.495,476 555.500,987	29.84 1	6	457.495,476 555.500,987	7	457.502,601 555.522,246	22.42 1
7	457.502,601 555.522,246	8	457.513,551 555.545,278	25.50 2	8	457.513,551 555.545,278	9	457.533,294 555.586,996	46.15 4	9	457.533,294 555.586,996	10	457.541,47 555.623,192	37.10 8
10	457.541,47 555.623,192	11	457.540,31 555.644,632	21.47 1	11	457.540,31 555.644,632	12	457.532,367 555.682,981	39.16 3	12	457.532,367 555.682,981	13	457.528,149 555.692,633	10.53 3

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme
13	457.528,149 555.692,633	14	457.526,66 555.703,32	10.79	14	457.526,66 555.703,32	15	457.528,4 555.708,41	5.379	15	457.528,4 555.708,41	16	457.530,98 555.710,79	3.51
16	457.530,98 555.710,79	17	457.545,35 555.726,76	21.48 3	17	457.545,35 555.726,76	18	457.555,39 555.735,29	13.17 4	18	457.555,39 555.735,29	19	457.583,15 555.796,49	67.20 2
19	457.583,15 555.796,49	20	457.627,048 555.848,191	67.82 4	20	457.627,048 555.848,191	21	457.667,92 555.871,37	46.98 7	21	457.667,92 555.871,37	22	457.715,542 555.893,837	52.65 6
22	457.715,542 555.893,837	23	457.696,112 555.891,976	19.51 9	23	457.696,112 555.891,976	24	457.679,762 555.889,328	16.56 3	24	457.679,762 555.889,328	25	457.667,021 555.889,836	12.75 1
25	457.667,021 555.889,836	26	457.643,991 555.896,564	23.99 3	26	457.643,991 555.896,564	27	457.639,952 555.898,584	4.516	27	457.639,952 555.898,584	28	457.637,925 555.900,782	2.99
28	457.637,925 555.900,782	29	457.636,708 555.903,328	2.822	29	457.636,708 555.903,328	30	457.635,909 555.914,043	10.74 5	30	457.635,909 555.914,043	31	457.629,459 555.914,243	6.453
31	457.629,459 555.914,243	32	457.629,118 555.901,56	12.68 8	32	457.629,118 555.901,56	33	457.625,373 555.886,556	15.46 4	33	457.625,373 555.886,556	34	457.611,28 555.891,65	14.98 5
34	457.611,28 555.891,65	35	457.585,484 555.909,225	31.21 4	35	457.585,484 555.909,225	36	457.593,604 555.922,716	15.74 6	36	457.593,604 555.922,716	37	457.602,312 555.932,405	13.02 7
37	457.602,312 555.932,405	38	457.607,121 555.936,636	6.405	38	457.607,121 555.936,636	39	457.614,052 555.940,165	7.778	39	457.614,052 555.940,165	40	457.616,626 555.942,098	3.219
40	457.616,626 555.942,098	41	457.617,585 555.943,953	2.088	41	457.617,585 555.943,953	42	457.617,585 555.946,735	2.782	42	457.617,585 555.946,735	43	457.612,628 555.955,817	10.34 7
43	457.612,628 555.955,817	44	457.604,789 555.963,407	10.91 1	44	457.604,789 555.963,407	45	457.602,84 555.964,86	2.431	45	457.602,84 555.964,86	46	457.601,207 555.965,429	1.729
46	457.601,207 555.965,429	47	457.599,384 555.965,212	1.836	47	457.599,384 555.965,212	48	457.598,712 555.964,453	1.014	48	457.598,712 555.964,453	49	457.598,213 555.962,871	1.659
49	457.598,213 555.962,871	50	457.597,082 555.954,425	8.521	50	457.597,082 555.954,425	51	457.596,453 555.952,777	1.764	51	457.596,453 555.952,777	52	457.595,174 555.950,649	2.483
52	457.595,174 555.950,649	53	457.591,522 555.954,023	4.972	53	457.591,522 555.954,023	54	457.587,932 555.958,369	5.637	54	457.587,932 555.958,369	55	457.552,597 555.946,6	37.24 3
55	457.552,597 555.946,6	56	457.534,159 555.957,806	21.57 6	56	457.534,159 555.957,806	57	457.496,383 555.997,01	54.44 2	57	457.496,383 555.997,01	58	457.490,716 556.021,572	25.20 7
58	457.490,716 556.021,572	59	457.469,467 556.042,827	30.05 5	59	457.469,467 556.042,827	60	457.423,662 556.066,916	51.75 3	60	457.423,662 556.066,916	61	457.379,747 556.083,92	47.09 2
61	457.379,747 556.083,92	62	457.315,999 556.107,537	67.98 2	62	457.315,999 556.107,537	63	457.236,111 556.154,985	92.91 6	63	457.236,111 556.154,985	64	457.147,616 556.071,582	121.6 04
64	457.147,616 556.071,582	65	457.122,943 556.049,316	33.23 4	65	457.122,943 556.049,316	66	457.063,694 556.003,912	74.64 6	66	457.063,694 556.003,912	67	457.041,843 555.978,147	33.78 3
67	457.041,843 555.978,147	68	457.004,544 555.929,804	61.05 9	68	457.004,544 555.929,804	69	456.999,498 555.922,408	8.953	69	456.999,498 555.922,408	70	457.139,261 555.863,469	151.6 82
70	457.139,261 555.863,469	71	457.159,884 555.852,482	23.36 7	71	457.159,884 555.852,482	72	457.156,005 555.823,185	29.55 3	72	457.156,005 555.823,185	73	457.144,402 555.788,097	36.95 7
73	457.144,402 555.788,097	74	457.137,1 555.765,964	23.30 6	74	457.137,1 555.765,964	75	457.136,037 555.738,434	27.55 1	75	457.136,037 555.738,434	76	457.146,38 555.735,24	10.82 5
76	457.146,38 555.735,24	77	457.176,074 555.721,234	32.83 1	77	457.176,074 555.721,234	78	457.192,47 555.713,5	18.12 9	78	457.192,47 555.713,5	79	457.213,148 555.704,463	22.56 7
79	457.213,148 555.704,463	80	457.214,82 555.703,732	1.825	80	457.214,82 555.703,732	81	457.247,27 555.689,55	35.41 4	81	457.247,27 555.689,55	82	457.251,652 555.687,824	4.71
82	457.251,652 555.687,824	83	457.282,78 555.675,56	33.45 7	83	457.282,78 555.675,56	1	457.321,432 555.664,287	40.26 2					

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

EZ NEM III

52424



51968

51938

51972

51970

51969

51967

51966