

ANEXA 2 la
HCG NR.

PRIMĂRIA SÂNPAUL
JUD. MUREȘ
Tel.: 0265-713512
Fax: 0265-713506
Adresa : Sânpaul nr. 261/A
E-mail : sinnaul@cimures.ro



Nr.4793/09.10.2019

*Comp. patrimonial
d-kei Marcella
09.10.2019 HCG*

CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ
NR. *4793* / 09 OCT 2019

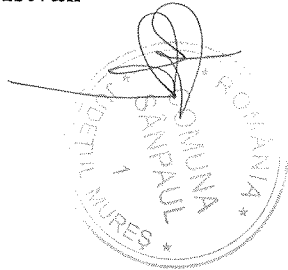
CĂTRE,
Consiliul Județean Mureș
Compartimentul Analiză și Asistență Economică

JE
09.10.2019

Referitor la adresa dvs nr.24320/27.09.2019 privind completările solicitate pentru stabilirea valorii pentru trecerea din proprietatea privată a comunei Sânpaul în proprietatea județului Mureș a imobilului în suprafață de 15.725 mp teren, identificat în cartea funciară nr. 52385/Sânpaul alăturat vă transmitem Fișa mijlocului fix cu valoarea de inventar actualizată și Raportul de Evaluare nr. 17/02.10.2019 întocmit de expert evaluator Kopacz Nicolae P.F.A.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
Simon István



SECRETAR,
Opris Simon

Întocmit,
Consilier,
Kedei Mária Réka



25794.2019.756

FISA MIJLOCULUI FIX

DENUMIREA MIJLOCULUI FIX SI CARACTERISTICI TEHNICE

PASUNE- intravilan loc. Chirileu, nr. cadastral 52385, suprafata de 15725 mp

Domeniul: Privat

Sectia: Total->Primaria

Cod clasificare: 0

Categoria: TERENURI

Luna: 10**Anul: 2019****Numar de inventar: 18****Data darii in folosinta:**

Luna: 1

Anul: 2007

Data amortizarii complete:

Luna: 2

Anul: 2057

Durata de serviciu: 600**Amortizare lunara:**

Nr Inventar de la numar la numar	Documentul (data, felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc	Debit	Credit	Sold
18		Intrare m. f.		756441.79	0.00	756441.79
18	proces verbal/4.12.2014/	reevaluare mijl. fix		1907.20	0.00	758348.99
18	proces verbal/1.4.2018/	reevaluare		1049.00	0.00	759397.99
18	raport evaluare/2.10.2019/	reevaluare		77602.01	0.00	837000.00
		Valoare amortizata cum.			0.00	
		Valoare ramasa de amortizat				837000.00
		Amortizare lunara				

Biroul financiar contabil,



RAPORT DE EVALUARE

OBIECT:

**Evaluarea terenului situat în localitatea Chirileu
înscris în C.F. cu nr.52385 , comuna
Sânpaul,jud.Mureș**

CLIENT:

COMUNA SÂNPAUL

EXPERT-EVALUATOR:

Ing.Kopacz Nicolae

CUPRINS

Sinteza evaluării	3
1. Termenii de referință ai evaluării	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Client	4
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Obiectul evaluării	4
1.5. Tipul valorii estimate	4
1.6. Data evaluării	4
1.7. Moneda raportului modalități de plată	4
1.8. Documentarea pentru elaborarea lucrării	4
1.9. Surse de informații și documentații	4
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale	5
1.11. Responsabilitate față de terți	6
1.12. Certificare	6
2. Prezentarea datelor	8
2.1. Identificare și localizare	8
2.2. Analiza pentru cea mai bună utilizare	9
2.3. Date privind piața imobiliară	9
2.4. Descrierea și aplicarea metodologiei de evaluare	10
2.5. Evaluare	10
3. Concluzii	14
CF .-schite-fotografii	15-
	19

SINTEZA EVALUĂRII

Solicitant : **Comuna Sânpaul**, cu sediul în Sânpaul, str. Principală, nr.261, jud. Mureș, înregistrată CIF 4323497, reprezentată prin domnul primar Simon Istvan

Obiectul evaluării: Terenul situat în satul Chirileu, comuna Sânpaul înscris în C.F. cu nr.52385 Sânpaul, jud. Mureș

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de piață probabilă, necesar la vânzarea imobilului

Tipul proprietății Teren situat în satul Chirileu, comuna Sânpaul înscris în C.F. cu nr.52385 Sânpaul, jud. Mureș (Nr.C.F.vechi :1022/N/SÂNPAUL Nr.CAD :579
Nr.top :761/11,762/11,761/11,761/2/1/11,761/2/2/11,765/2/11,765/a/1/1/11, 765/1/11,599/1/11,600/1/11,601/1/1/11,601/1/11,602/1/1/11,602/2/1/11, 602/3/1/11,602/4/1/11,603/1/11,604/1/1/11,604/2/1/141,605/1/11, 607/1/11,608/1/11,609/1/11,642/11
Extras din data de 17.09.2019.

Proprietar COMUNA SÂNPAUL cota de 1/1 parte

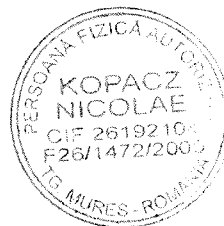
Valoarea de piață **837.000 lei** echivalent **176.166 EUR**

Valoarea nu include T.V.A.

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4,7512 lei (01.10.2019)



Expert-evaluator aut.
ing. Kopacz Nicolae



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

KOPACZ NICOLAE, PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ , , înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. F26-1472-2009, având cod unic de înregistrare 26192104, telefon 0365- 428664; cont RO41 BTRL 02701201U22724XX Banca Transilvania Tg-Mureș; cu sediul în Târgu Mureș, str. Ion Buteanu nr. 13/2.

1.2. Client

Comuna Sânpaul, cu sediul în Sânpaul, str. Principală, nr.261, jud. Mureș, , înregistrată CIF 4323497, reprezentată prin domnul primar Simon Istvan

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în vederea utilizării la stabilirea valorii de piață a terenului.

1.4. Obiectul evaluării

Evaluarea terenului situat în satul Chirileu, comuna Sânpaul înscris în C.F. cu nr.52385 Sânpaul, jud. Mureș (Nr.C.F.vechi :1022/N/SÂNPAUL

Nr.CAD :579

Nr.top :761/11,762/11,761/11,761/2/1/11,761/2/2/11,765/2/11,765/a/1/1/11,765/1/11,599/1/11,600/1/11,601/1/1/11,601/1/11,602/1/1/11,602/2/1/11,602/3/1/11,602/4/1/11,603/1/11,604/1/1/11,604/2/1/141,605/1/11,607/1/11,608/1/11,609/1/11,642/11, în suprafață de 15.725 mp.

Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este definită conform standardului ANEVAR SEV 100 :

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

1.5. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 17.09. 2018, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada 01-08 oct.2019 . Cursul de schimb considerat este cursul referință anunțat de B.N.R. din data de 01. 10. 2019 de 1 Eur = 4,7512 lei.

1.6. Moneda raportului. Modalități de plată

Valoarea este exprimată în LEI și EURO. În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală la data evaluării, fără condiții de plată. Valorile nu conțin T.V.A..

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

Inspekția construcției s-a realizat în data de 01 .10. 2019 . Inspekția s-a efectuat prin vizionare .

1.8. Surse de informații și documentații

- A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
 - Cartea Funciară nr nr.52385 comuna Sânpaul,jud.Mureș
 - schiță amplasament
- B. Informații la care are acces evaluatorul
 - Informații culese pe teren de către evaluator;
 - Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
 - Informații culese pe teren de către evaluator;

- Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
- Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018;
- Standarde de Evaluare SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101-Termenii de referință a evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghid metodologic de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

În prezentul raport se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza actelor prezentate și a informațiilor, declarațiilor clientului.

Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele măsurate de subsemnatul, conform schiței anexată.

Imobilul se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini, nu este supus unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor prezentate de solicitant, a actelor de proprietate, nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat și nici a limitelor, vecinătăților, dimensiunilor proprietății, considerate existente în prezenta lucrare ca ipoteze de lucru.

Evaluatorul a examinat înscrisurile disponibile și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de client se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de client în conformitate cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea declarată invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, declarată de client, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului, sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății evaluate, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe

oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, având în vedere pe de-o parte evoluția, în general, a pieței imobiliare; pe de altă parte, evoluțiile punctuale, legate de interesele locale. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire în anumite cazuri.

Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competență managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură

KOPACZ NICOLAE P.F.A.
Nr.17/02.10.2019

- cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR;
 - am respectat codul deontologic al ANEVAR;
 - în elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, sunt membru al ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și am competența necesară întocmirii acestui raport.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și localizare

▪ Descrierea situației juridice

Terenul situat în satul Chirileu, comuna Sânpaul înscris în C.F. cu nr.52385 Sânpaul, jud. Mureș în suprafața de 15.725 mp este în proprietatea Comunei Sânpaul în cota de 1/1 parte.

• Analiza bazei socio-economice

Localitatea este situată pe râul Mureș, pe drumul național DN15 (E60) Târgu Mureș - Turda, între Iernut și Târgu Mureș. Prin Sânpaul trece calea ferată Războieni (Cucerdea Secuiască)-Târgu Mureș.

Sânpaul (în maghiară: *Kerelőszentpál*, în germană: *Paulsdorf*) este o comună în județul Mureș, Transilvania, România, formată din satele Chirileu, Dileu Nou, Sânmărghita, Sânpaul (reședința) și Valea Izvoarelor.

Teritoriul comunei se învecinează:

La nord cu comunele Ogra, Band și Ungheni;

La est cu comuna Ungheni;

La sud cu comuna Mica;

La vest cu comuna Ogra.

Legaturile rutiere se asigură și prin drumuri comunale, cu DC 123 spre Chirileu, cu DC 73 spre Valea-Izvoarelor, cu DC 121 spre Dileul-Nou și Sânmărghita.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Sânpaul se ridică la 4.233 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.016 locuitori.^[1] Nu există o etnie majoritară, locuitorii fiind maghiari (34,63%), români (30,92%) și romi (30,9%). Pentru 3,54% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind ortodocși (43,8%), romano-catolici (34,28%) și reformați (15,92%). Pentru 3,47% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[5]

Satul Sânpaul este atestat documentar în anul 1332 cu numele de *Sancta Paulo*. La Sânpaul a avut loc bătălia din iulie 1575 dintre Gáspár Bekes, pretendent la coroana Principatului Transilvaniei și principele Ștefan Báthory. Deși Bekes a avut suportul secuilor reformați, nemulțumiți de politica de recatolicizare a Bathoreștilor, forțele principelui au învins. Bekes a fost nevoit să părăsească Transilvania, renunțând la alte pretenții asupra Principatului, în timp ce secuii și-au pierdut privilegiile de care se bucurau anterior.

Cetatea medievală a localității a fost reconstruită în 1610 de către Ștefan Haller. Aceasta a suferit mari distrugereri cu ocazia asediului din 1704. Rămășițele medievale au fost demolate la mijlocul secolului al XVIII-lea, când s-a construit castelul, în stil baroc sub îndrumarea lui Haller Gabor.

Activități specifice zonei: agricultură, creșterea animalelor, industrie

Activități economice principale:

Producție de cablaje auto, compresoare, țigle, cariere, sterilizare deșeuri medicale, depozit zonal de deșeuri, parc fotovoltaic, prelucrare și depozitare cerealelor

Obiective turistice:

Castelul Haller - Sânpaul

Biserica din lemn Sânmărghita

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Terenul analizat se află în zona periferică a satului Chirileu, dar în apropierea aeroportului și a parcului industrial.

Utilitățile existente în zonă sunt: energie electrică, apă, canal și gaze naturale.

Descrierea proprietăților imobiliare:

Terenul supus evaluării se află în zona parcului industrial Vidrasău.

Este teren intravilan

Parcela provine dintr-o dezmembrare, a unei suprafețe de teren de 150.600 mp.

Suprafața actuală a terenului:15.725 mp.

Categoria de folosință: pășune

Intravilan.

Terenul este plan și este pășune, conf.C.F.

Parțial este un teren împrejmuit.

Este amplasat în apropierea căii ferate,având acces la un drum .

Utilități din zonă:curent electric,apă-canal,gaz

2.2. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Având în vedere scopul evaluării și faptul că evaluarea se realizează în ipoteza continuității activității firmei, se consideră că utilizarea actuală este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar, nu se realizează analiza unor utilizări alternative.

2.3. Date privind piața imobiliară

Oferta:

Numărul terenurilor expuse pe piață atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere este mare. Perioada de expunere pe piață până la o eventual tranzacționare depășește 6 luni sau și mai mult.

Pe parcursul anului curent nu am observat creșteri sau descreșteri semnificative ale prețurilor de ofertă (de vânzare și închiriere), de fapt am constatat o stagnare a acestora, de mai mult de 1 an.

Cererea:

Cererea de proprietăți similare este redusă, datorită lipsei resurselor financiare, puterii de cumpărare al populației reduse.

Cererea pentru închirierea de asemenea proprietăți este de asemenea redus, din aceleași considerente ca în cazul vânzărilor.

Nu se întrevide o modificare substanțială a cererii, într-un orizont de timp previzibil.

Echilibrul pieței

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să stagneze cu o mică creștere.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate este redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

2.4. Descrierea și aplicarea metodologiei de evaluare

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

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;

- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.
Toate cele trei principale abordări : prin piață, prin venit sau prin costuri sunt aplicabile la estimarea valorii de piață.
Terenul se evaluează prin metoda comparației directe.

2.5. EVALUARE

Metoda comparației directe:

La evaluarea prin metoda comparațiilor vânzătorilor, am utilizat informații din: baza de date proprii ; informațiile furnizate de solicitantul lucrării și ofertele agențiilor imobiliare (de pe paginile de web www.lajumatate.ro; www.imobiliare.ro www.flatfy.ro; www.flash-online.ro; etc.); oferte de terenuri din zone apropiate terenului supuse evaluării.

Evaluatorul nu garantează corectitudinea, veridicitatea acestor informații, am pornit de la premiza că acestea sunt reale și corecte și le-am utilizat ca atare.

Suprafața terenului a fost luată din extrasul de Carte Funciară, considerând ca o valoare reală, corectă.

După selectarea comparabilelor, în limita informațiilor deținute am selectat elementele ce necesită corecții. În urma aplicării corecțiilor rezultă valoarea proprietății subiect.

Din analiza pieței imobiliare în ansamblul ei, pentru proprietăți de tip teren pentru construcții, criteriul de comparație este prețul/mp, iar elemente de comparație recunoscute de piață, sunt:

- zona și localizarea în cadrul zonei;
- natura și ocupabilitatea terenului respectiv suprafața de teren;
- utilitățile de care beneficiază amplasamentul

Având în vedere că elementele de comparație care sunt analizate de cumpărător în cazul unei tranzacții, altele decât cele expuse mai sus, sunt echivalente la toate proprietățile comparabile, analiza comparațiilor de piață se va axa numai pe cele arătate mai sus.

Elementele de comparație echivalente între proprietăți (de evaluat și comparabile), sunt: condițiile de vânzare (oferte și/sau tranzacții pe piață), dimensiuni, amplasament, utilități, etc.

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață au fost prezentate sub formă tabelară.

Elemente de comparație	Imobilul de evaluat	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	Comparabil D
Preț de vânzare €		81.000	360.000	73.000	250.000
Corecție-negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Preț corectat €		72.900	324.000	65.700	225.000
Suprafața teren mp	15.725 mp	4.400 mp	20.000 mp	4.400 mp	20.000 mp
Preț corectat €/mp		16,6	16,2	14,9	11,2
Regim de incadrare	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corecție regim de incadrare %		5%	5%	5%	5%
Preț corectat €/mp		17,4	17,0	15,6	11,8

Amplasament	Chirileu	Sânpaul	Sânpaul	Sânpaul	Sânpaul
Corecție amplasament %		-5%	-5%	-5%	-5%
Preț corectat €/mp		16,5	16,1	14,8	11,2
Amplasament zonă	perif	Perif.	perif	Perif.	perif
Corecție amplasament %		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		16,5	16,1	14,8	11,2
Cale de acces	da	da	da	da	da
Corecție cale de acces %		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		16,5	16,1	14,8	11,2
Drum de acces	modernizat	modernizat	modernizat	modernizat	modernizat
Corecție drum de acces %		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		16,5	16,1	14,8	11,2
Posibilitate de vânzare	liberă	liberă	liberă	liberă	liberă
Corecție		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		16,5	16,1	14,8	11,2
Utilități	Electr.,gaz,ap ă,canal	Electr., gaz	Electr.,gaz,ap ă,	Electr.	Electr.,gaz,apă ,canal
Corecție utilități		10%	5%	15%	0%
Preț corectat €/mp		18,1	16,9	17,2	11,2
Suprafața	plană	plană	plană	înclinat	plană
Corecție		0%	0%	10%	0%
Preț corectat €/mp		18,1	16,9	18,7	11,2
Ocupare teren	nu	da	nu	nu	nu
Corecție		35%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		18,7	17,4	19,3	11,2
Valoarea absolută a corecțiilor %		68%	28%	48%	23%
Preț unitar €/mp					11,2 €/mp
Valoarea estimată Euro	176.120 €				
Curs valutar	4,7512 lei/€				
Val estimată Lei	836.781				
ROTUND	837.000 lei				

Comparabilul A



Teren intravilan, 4.400mp, Sanpaul, jud. Mures 81 000 €

Chirileu, judet Mures Adaugat La 15:21, 28 septembrie 2019, Numar anunt: 105766450

Oferit deAgentie

Extravilan / intravilanExtravilan

Suprafata utila4 400 m²

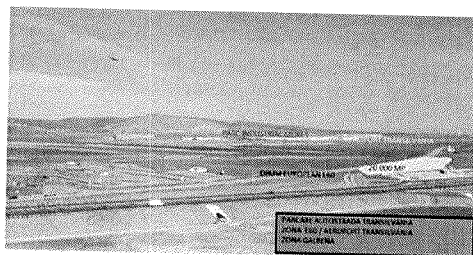
Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Sanpaul, jud. Mures si beneficiaza de o deschidere de aprox. 100ml la drum european.

Utilitati: energie electrica si gaze la limita proprietatii.

Terenul intravilan are o suprafata totala de 4.400mp

Pret: 81.000 euro + TVA

Comparabilul B



Teren Aeroport Transilvania Mures Productie si Comert 18 €

Sanpaul, judet Mures Adaugat La 09:13, 4 septembrie 2019, Numar anunt: 101890460

Oferit deProprietar

Extravilan / intravilanExtravilan

Suprafata utila20 000 m²

Teren extravilan/ intravilan plan cu destinatie comerciala sau productie .

Terenul are o deschidere de peste 200 m la E60 si 60 m la spatiul de servicii al Autostrazii Transilvania .

Utilitati - curent electric de putere mare , gaz , apa.

Nota : se poate trece in intravilan / 3 LUNI .

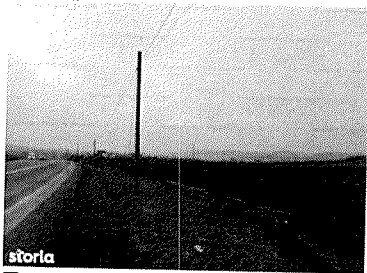
Se poate vinde 10.000 mp sau 20.000 mp .

Terenul se afla langa Aeroportul Transilvania ,aproximativ 2.5 km de Nodul rutier de urcare / coborare pe Autostrada Transilvania .

Documente : Extras de Carte Funciara fara sarcini .Important : La o distanta de 800 m este Centrala Electrica de 2 x 25 MW .

Important! Proprietatea are acces direct in E 60 drum autorizat .

Comparabilul C



Teren Sanpaul (Targu Mures) 73 000 €

Sanpaul, judet Mures Adaugat La 14:45, 23 septembrie 2019, Numar anunt: 172511606

Oferit deAgentie

Suprafata utila4 400 m²

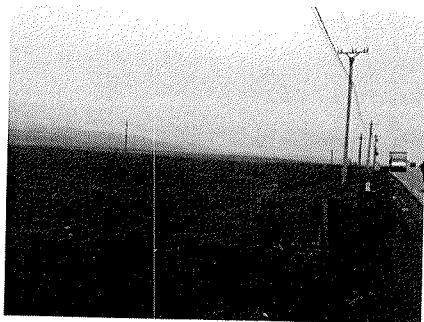
Proprietatea oferita spre vanzare este situata in imediata apropiere a orasului Targu Mures, in comuna Sanpaul.

Legatura rutiera foarte facila cu Targu Mures si imediata apropiere a Aeroportului Transilvania din Targu Mures, a transformat aceasta zona intr-una foarte cautata din punct de vedere industrial.

KOPACZ NICOLAE P.F.A.
Nr.17/02.10.2019

Terenul are o suprafata de 4.400 mp, cu o deschidere de 100 ml la Drumul European 60. Curentul este disponibil in imediata apropiere a proprietatii.
Anuntul Teren Sanpaul (Targu Mures) este adaugat de pe Storia.ro.

Comparabilul D



Imobilstar vinde 20000 mp teren la E60- Sanpaul 250 000 €

Targu-Mures, judet Mures *Adaugat La 12:43, 20 septembrie 2019, Numar anunt: 152637591*

Oferit deAgentie

Extravilan / intravilanExtravilan

Suprafata utila20 000 m²

Terenul este situat in zona construibila a localitatii Sanpaul , langa Hirschmann , in suprafata de 20000 mp , front stradal 150 ml, configuratie dreptunghiulara , utilitatile la drum , bun pentru constructie hala productie/ depozitare , aproape de nodul rutier .Pret 12,5 euro/ mp - negociabil

Anunturi publicate de: Imobilstar Consulting Srl

Anuntul Imobilstar vinde 20000 mp teren la E60- Sanpaul este adaugat de pe Storia.ro.

3. CONCLUZII

Ținând cont de ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile proprietății imobiliare, relevanța metodelor aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate, comparabilitatea, relevanța și credibilitatea acestora, condițiile actuale de piață, precum și scopul prezentului raport evaluatorul apreciază că **valoarea de piață a terenului** situat în comuna Sânpaul, satul **Chirileu**, comuna Sânpaul înscris în C.F. cu nr.52385 Sânpaul, jud. Mureș, în **suprafața de 15.725 mp:**

837.000 lei , respectiv 176.166 €

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

- valoarea nu include T.V.A.
- cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4,7512 lei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;



Expert - evaluator
Ing.Kopacz Nicolae





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52385 Sânpaul

Nr. cerere	66119
Ziua	17
Luna	09
Anul	2019
Cod verificare	
100073317835	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1022/N/SANPAUL

Adresa: Loc. Sânpaul, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 579 Top: 761/11; 762/11; 761/1/11; 761/2/1/11; 761/2/2/11; 765/2/11; 765/a/1/1/11; 765/1/11; 599/1/11; 600/1/11; 601/1/1/11; 601/1/11; 602/1/1/11; 602/2/1/11	15.725	continuare nr. top. 602/3/1/11; 602/4/1/11; 603/1/11; 604/1/1/11; 604/2/1/11; 605/1/11; 606/1/11; 607/1/11; 608/1/11; 609/1/11; 642/11

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1323 / 28/01/2002	
Ordin nr. 659, din 01/01/2001 emis de - (și a Hotararii nr.670/2001 a Prefectului Judetului Mures;plan de situatie avizat tehnic O.J.C.G.C.nr.309/2002; notare denumire "intravilan" in baza Adeverintei nr.192/25.01.2002 eliberata de Primaria Com.Sanpaul; dezmembrare in baza actului de dezmembrare aut. nr. 3025/11.12.2007 si a incheierii de rectificare nr. 7901/2007 notar public Almasan Olimpia. a certif. de urbanism nr. 24/2007 si a doc. cadastrale avizata cu nr. 71335/2007 de OCPI Mures - incheiere nr. 73005/12.12.2007);	
B1 1/1 1) COMUNA SANPAUL, (domeniu privat)	A1
73005 / 12/12/2007	
Act nr. - act de dezmembrare nr. 3025, din 11/12/2007 emis de NP. Almasan Olimpia;	
B2 Se noteaza servitute de trecere asupra parcelei cu nr. cad (578) inscrisa in C.F. nr. 1021/N/Sanpaul;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
CAD: 579 Top: 761/11; 762/11; 761/1/11; 761/2/1/11; 761/2/2/11; 765/2/11; 765/a/1/1/11; 765/1/11; 599/1/11; 600/1/11; 601/1/1/11; 601/1/11; 602/1/1/11; 602/2/1/11	15.725	continuare nr. top. 602/3/1/11; 602/4/1/11; 603/1/11; 604/1/1/11; 604/2/1/11; 605/1/11; 606/1/11; 607/1/11; 608/1/11; 609/1/11; 642/11

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	15.725	-	-	761/11; 762/11; 761/1/11; 761/2/1/11; 761/2/2/11; 765/2/11; 765/a/1/1/11; 765/1/11; 599/1/11; 600/1/11; 601/1/1/11; 601/1/11; 602/1/1/11; 602/2/1/11	continuare nr. top. 602/3/1/11; 602/4/1/11; 603/1/11; 604/1/1/11; 604/2/1/11; 605/1/11; 606/1/11; 607/1/11; 608/1/11; 609/1/11; 642/11

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

Prezentul extras de carte funciară 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.

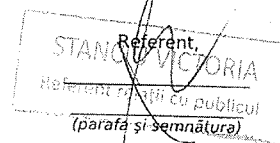
S-a achitat tariful de 375 RON, -Chitanța internă nr.251744/17-09-2019 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,
18-09-2019

Data eliberării,
24 SEP 2019

Asistent Registrator,
ROXANA VALENTINA TODORAN

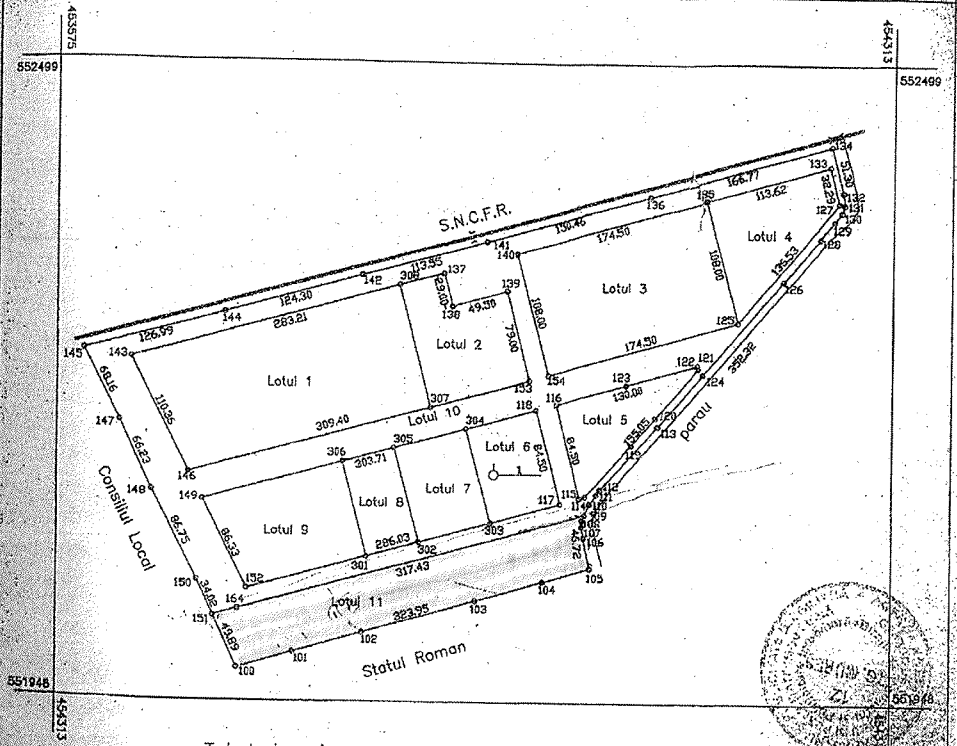
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

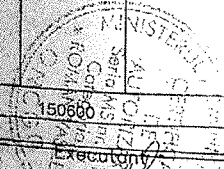
scara 1:5000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
63	150600 mp	loc. Chirileu, intravilan, F.N.	
Cartea Funciara nr.	492/N	UAT	Sanpaul



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala				Situatia viitoare				
Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. parcela	Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
63	150600	Ps	pasune	1	569	25000	Ps	pasune
				2	570	8272	Ps	pasune
				3	571	18846	Ps	pasune
				4	572	7969	Ps	pasune
				5	573	5905	Ps	pasune
				6	574	5400	Ps	pasune
				7	575	5500	Ps	pasune
				8	576	4017	Ps	pasune
				9	577	10000	Ps	pasune
				10	578	43966	Dr	drum
				11	579	15725	Ps	pasune
Total	150600					150600		



Data: 20.11.2007

Oficiul de Cadastru si Planificarea Imobiliară Mures Paros

ing. Marius Ristea
 Inginer sef
 21.11.2007

