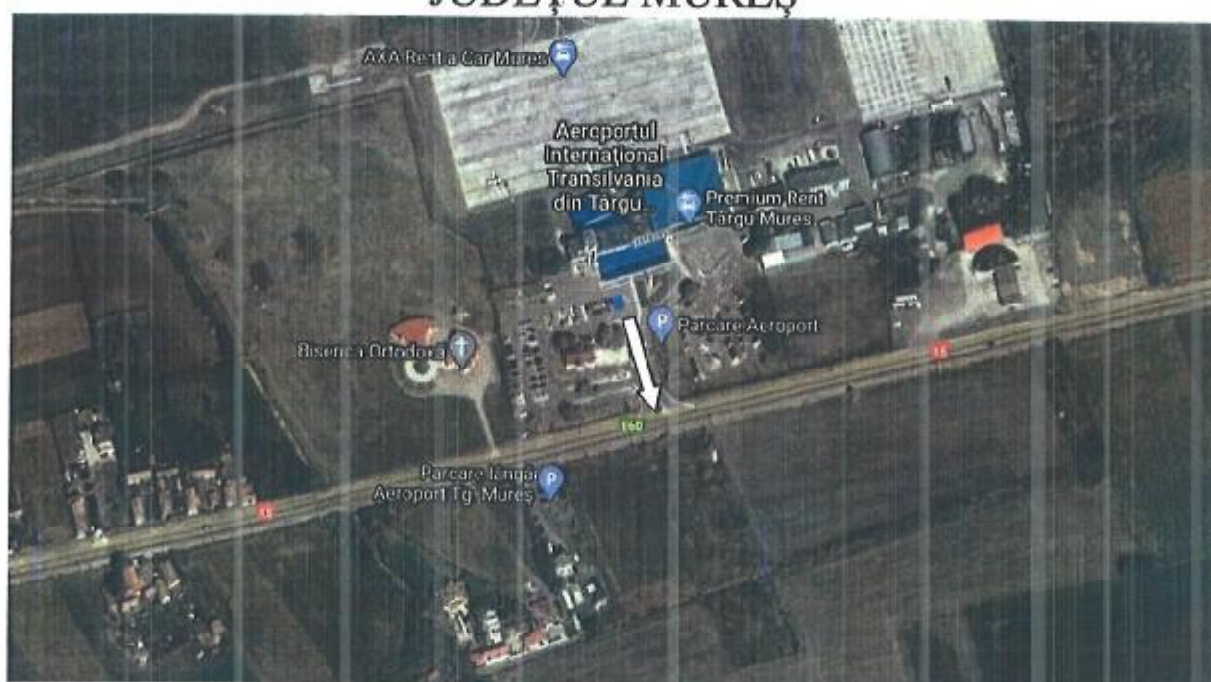


Dosar nr. 81/12.06.2020

# RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERI PENTRU AMENAJARE SENS GIRATORIU PE E60 LA  
AEROPORTUL TRANSILVANIA – FAZA STUDIU DE FEZABILITATE

## JUDEȚUL MUREȘ

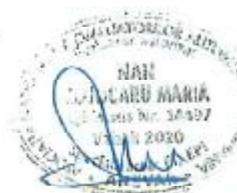


Sursa Google Earth

**BENEFICIAR:** CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** AMENAJARE SENS GIRATORIU PE E60 LA  
AEROPORTUL TRANSILVANIA – FAZA STUDIU DE  
FEZABILITATE

**EVALUATOR:** Ing. NAN-COJOCARU MARIA,  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR,  
Specializări EI, EPI  
Legitimăție Nr. 14497



## CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	3
2.	CERTIFICAREA .....	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	5
3.1.	Identificarea și competența evaluatorului .....	5
3.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	5
3.3.	Scopul evaluării .....	5
3.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate .....	5
3.5.	Tipul valorii .....	6
3.6.	Data evaluării .....	6
3.7.	Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării .....	6
3.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate .....	7
3.9.	Ipoteze și ipoteze speciale .....	7
3.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
3.11.	Declarație de conformitate .....	9
3.12.	Descrierea raportului .....	10
4.	PREZENTAREA DATELOR .....	11
4.1.	Identificarea și descrierea juridică .....	11
4.2.	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	11
4.3.	Descrierea proprietății .....	11
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	13
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....	13
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	15
8.	ANEXE .....	15



## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente construirii sensului giratoriu pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate", situate în Localitatea Recea, UAT Ungheni, Județul Mureș..

Suprafețele, categoriile de folosință și toate datele referitoare atât la proprietari cât și la imobile sunt cele redate în Anexele la prezentul raport.

**Adresă:** Localitatea Recea, UAT Ungheni, Județul Mureș.

**Scopul raportului de evaluare:** stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

**Drept de proprietate evaluat:** drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate;

**Tipul valorii estimate:** valoarea justă. Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

**Client:** Consiliul Județean Mureș prin Nordic Vision SRL

**Proprietar:** Conform Anexa 1A la prezentul raport de evaluare;

**Utilizator:** Consiliul Județean Mureș, Nordic Vision SRL

**Data inspecție:** 11.06.2020. Inspecția imobilelor s-a făcut la această dată, personal de evaluator.

**Data evaluare:** 12.06.2020. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

**Curs valutar BNR:** 1EURO = 4,8340 RON

**Rezultatele evaluării:** Valoarea totală de despăgubire pentru suprafața totală de 5.548 mp este de 63.600 LEI echivalent cu 13.163 EURO. În tabelul 1A anexat sunt prezentate valorile individuale obținute.

ing. Nan-Cojocaru Maria  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, EI, EPI  
Legitimație nr. 14497





## 2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator ing. NAN-COJOCARU MARIA, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 14497, specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI) si Evaluarea Întreprinderilor (EI).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2018* – publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

ing. Nan-Cojocaru Maria  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, EI, EPI  
Legitimație nr. 14497



### 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 3.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către SC NANTERCAS SRL, cu sediul în Caransebeș, str. Eftimie Murgu, nr. 12A, Jud Caraș-Severin, Nr. Reg. Com. J11/84/2003, CUI RO15245494, prin administrator și evaluator autorizat ing. Nan-Cojocaru Maria – Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 14497, specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI) și Evaluarea Întreprinderilor (EI).

Date de identificare:

Adresa: Caransebeș, str. Eftimie Murgu, nr. 12A, Jud Caraș-Severin

Mobil: 0724578727

E-mail: [gnantercas@yahoo.com](mailto:gnantercas@yahoo.com)

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

#### 3.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul raportului de evaluare este Consiliul Județean Mureș prin Nordic Vision SRL

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Consiliul Județean Mureș și Nordic Vision SRL.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat niciunei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

#### 3.3. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate".

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

#### 3.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare denumite în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de terenuri situate în localitatea Recea, UAT Ungheni, Județul Mureș.

Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație și a tabelului centralizat înlocuite de către topograf autorizat ing. Lazar Alexandru-Emilian, puse la dispoziție de Nordic Vision SRL.

Imobilele nu pot fi confundate, acestea identificându-se unic, prin nr. topografice și nr. de Carte Funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului



de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

### 3.5. Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă *valoarea justă*.

Definiția valorii juste SEV este: "Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață.

Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății."

Valoarea justă va fi raportată în lei și euro, curs echivalent BNR la data evaluării.

### 3.6. Data evaluării

Data inspecției: 11.06.2020.

Data evaluare: 12.06.2020, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,8340 RON.

### 3.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciară, documentație cadastrală și Anexa 1A. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din *Anexa 1A – Lista cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate, proprietarii sau deținătorii acestora precum și sumele individuale aferente despăgubirilor*.

La data inspecției nu existau restricții legale privind utilizarea proprietății lor.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare. 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.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.



### 3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2018	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare
- Studiu de piață pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare în județul Mureș

### 3.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

#### IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 actele de proprietate sunt valabile și se pot 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.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietăților imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unui sens giratoriu a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;



- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legislației în vigoare;
- 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 furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilelor, efectuând doar o inspecție vizuală;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilelor, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Conținutul acestui raport de evaluare 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 autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietății analizate;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
- Imobilele au fost identificate conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către ing. topograf, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;

#### IPOTEZE SPECIALE:

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* (art. 5 și art. 11 – alin. 7, 8 și 9), și ale **Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.**

Conform prevederilor alin. (1), art. 8 din HG nr. 53/2011 „*Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*”



Deoarece legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din legea 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul art. 77<sup>^</sup>1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, respectiv:

*„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”*

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilelor, zonarea fiscală a localității și categoria lor de folosință nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări a valorilor imobilelor.

### **3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare 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 verificator.

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.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

### **3.11 Declarație de conformitate**

Prezentă lucrare a fost întocmită de către ing. Nan-Cojocaru Maria, Membru Titular ANEVAR – specializarea EPI – Evaluarea Proprietăților Imobiliare și EI – Evaluarea Întreprinderilor.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2018* – publicate de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprieri pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art. 5 și art. 11 – alin. 7, 8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2018.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2019 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

### **3.12 Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

ing. Nan-Cojocaru Maria  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, EI, EPI  
Legitimație nr. 14497





#### 4. PREZENTAREA DATELOR

##### 4.1. Identificarea și descrierea juridică

Imobilele subiect sunt proprietățile imobiliare afectate de realizarea proiectului de utilitate publică – "Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate".

Suportul topografic a fost întocmit de topograf autorizat ing. Lazăr Alexandru-Emilian.

Identificarea imobilelor s-a făcut conform planul topografic, documentației cadastrale și a extraselor de carte funciară.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Proprietarii imobilelor subiect sunt prezentați în Anexa 1A -conform actelor puse la dispoziția evaluatorului prezentate la capitolul 1.8. Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în tabelele anexă la raport.

##### 4.2. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilele supuse evaluării se află în zona periferică a localității Recea, localitate componentă a orașului Ungheni, județul Mureș. Acestea fac parte din intravilanul extins al localității.



Sursa: Google Maps

Zona este mixtă: rezidențială, administrativă și de servicii și este considerată ca fiind una de interes datorită existenței în zona a Aeroportului Internațional Transilvania și a autostrăzii A3 – Autostrada Transilvania.

Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de client.

##### 4.3. Descrierea proprietăților

Proprietățile imobiliare ce compun coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică " Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate" reprezintă 8 parcele de teren situate în intravilanul localității Recea, cu acces direct la DN 15 (E60). Conform informațiilor primite de la client și detaliate în anexa 1A, acestea reprezintă 2 parcele cu folosința „curți-construcții” și 6 parcele cu folosința „arabil”.

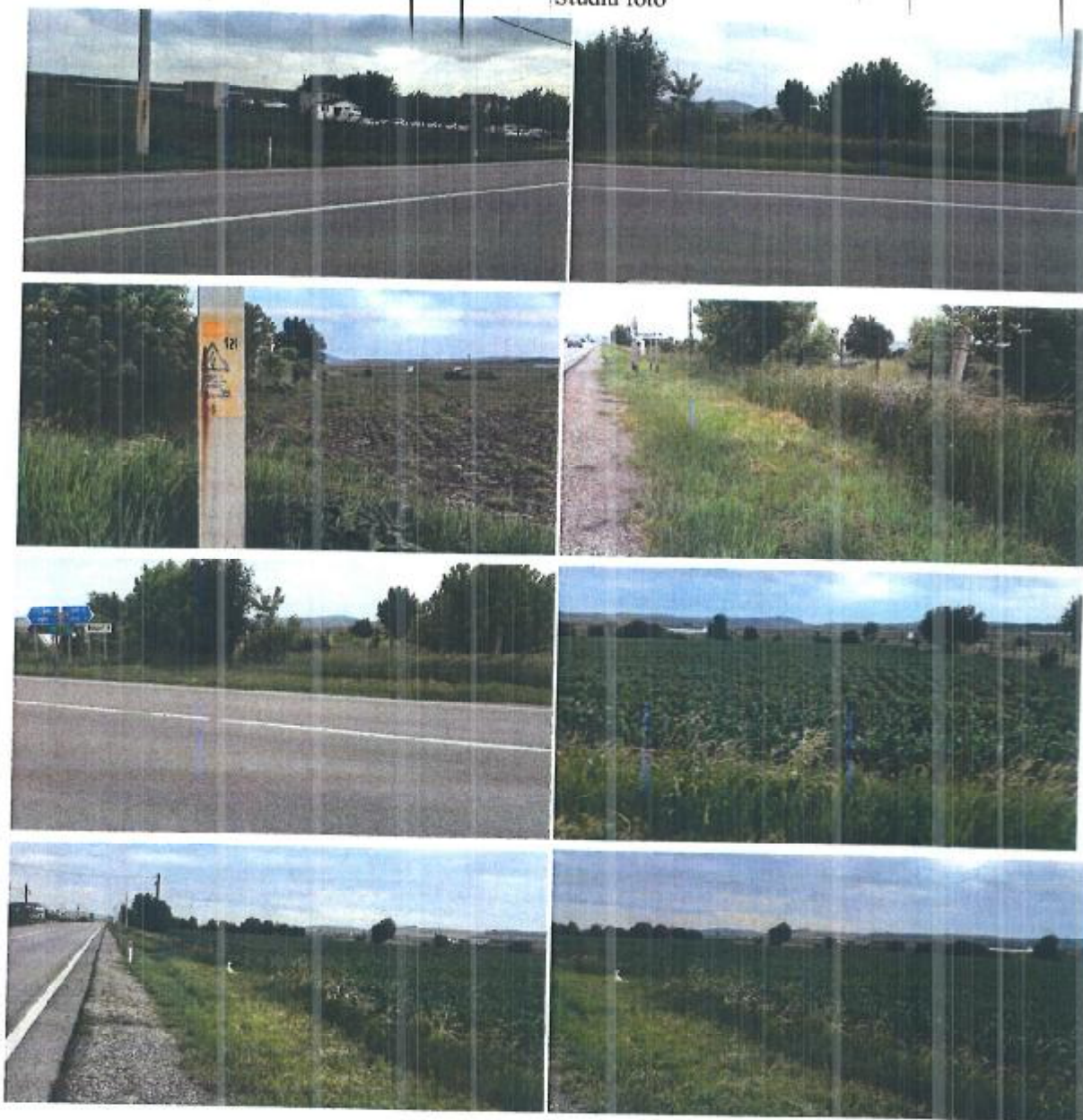


Identificarea proprietarilor a fost realizată de topograf autorizat ing. Lazăr Alexandru-Emilian pe baza extraselor de carte funciară și a titlurilor de proprietate existente în zonă. Pentru parcela S4, din lipsa informațiilor nu s-a identificat proprietarul.

Parcellele de teren reprezintă teren liber, ocupate în mare parte cu culturi agricole, excepție făcând parcela S1 cu nr. cadastral 53658, aflată în proprietatea fam. Hang. Pe aceasta este intabulată o construcția de locuințe cu atelier de reparații auto. Aceasta este edificată cu respectând retragerea față de aliniamentul drumului național DN 15 (E60) și astfel procesul de expropriere nu afectează construcția.

Terenurile supuse evaluării sunt în mare parte neîngrădite, excepție făcând parcelele de teren S1 și S4.

Studiu foto





## 5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca "un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei" sau "o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop" conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea justă în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodelor de evaluare.

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor imobile, ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
  - Extracția de pe piață
  - Alocarea (proporția)
  - Tehnicile capitalizării venitului
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere



similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelelor, redată prin așa numitele *elemente de comparație*.

**În cazul de față – evaluare în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere – se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.**

*"(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare al imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.*

*(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. „*

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele:

„ART. 8

*(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici."*

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiu de piață pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL MUREȘ" înregistrat la Camera Notarilor Publici Târgu Mureș.

Extras din Raportul mai sus menționat – paginile 67,68 și 69.

#### AMPLASAREA TERENURILOR

În cazul de față, terenurile supuse evaluării, conform Studiului de piață pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL MUREȘ se încadrează în categoria terenurilor situate în intravilanul localităților componente orașului Ungheni.

Pentru parcelele cu categoria de folosință curți-construcții valoarea unui metru pătrat de teren este de 15,00 lei.

Pentru parcelele de teren agricole cu categoria de folosință „arabil” a fost necesară corectarea prețului, acesta reprezentând 75% din valoarea terenului cu categoria de folosință curți-construcții, respectiv 11,50 lei.

Astfel, în tabelul 1A anexat la prezentul raport de evaluare se regăsesc valorile juste de despăgubire pentru fiecare proprietate aflată pe coridorul de expropriere.

**VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE PENTRU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 5.548 MP**

**63.600 LEI echivalent cu 13.163 EURO**

La un curs valutar de 1 euro=4,8340 lei



## **7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Estimarea valorii imobilului s-a realizat prin raportare la "Studiu de piață pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL MUREȘ" înregistrat la Camera Notarilor Publici Târgu Mureș.

**VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE PENTRU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 5.548 MP**  
**63.600 LEI echivalent cu 13.163 EURO**  
La un curs valutar de 1 euro=4,8340 lei

În tabelul 1A anexat sunt prezentate valorile individuale obținute.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA.
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

ing. Nan-Cojocaru Maria  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, EI, EPI  
Legitimație nr. 14497



## **8. ANEXE**

- Anexa 1A - LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de exproprieri al lucrării de utilitate publică " Amenajare sens giratoriu pe E60 la Aeroportul Transilvania – faza Studiu de fezabilitate", proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

-Extras din "Studiu de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară – Județul Mureș" – paginile 67, 68, 69

-Memoriu tehnic privind suprafețele necesare exproprierii întocmit de topograf autorizat ing. Lazăr Alexandru-Emilian

-Plan de situație scara 1:1000

-Extrase de carte funciară