ROMÂNIA
Judeţul Mureş
Consiliul Local al Oraşului Iernut
545100, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr.9, Jud. Mureş
Tel: (0265) 471410, Fax: (0265) 471376
E-mail: iernut@cjmures.ro

HOTĂRÂREA NR. 142/30.05.2022
privind aprobarea unui schimb de terenuri

Consiliul Local al oraşului Iernut, întrunit în şedinţă ordinară de lucru în data de 30.05.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 12880/26.05.2022 întocmit de către dl. Primar Nicoară Ioan, prin care se propune spre aprobarea schimbul de terenuri având ca proprietari Consiliul local Iernut, pe de o parte şi dl Bukkosi Levente şi soţia Bukkosi Larisa Cornelia, pe de altă parte,

Văzând Raportul de specialitate nr. 12886/26.05.2022 al Compartimentului Juridic, din cadrul oraşului Iernut, prin care se propune efectuarea unui schimb de terenuri între cei amintiţi mai sus;

În baza avizului favorabil al Comisiei Urbanism din cadrul Consiliului local al Oraşului Iernut, cu privire la cele amintite mai sus;

Luând în considerare H.C.L. nr. 22/31.01.2022 privind însuşirea Documentaţiei cadastrale de actualizare a infomaţiilor tehnice pentru imobilele, înscrise în C.F. nr. 54806 - Iernut 17.101 mp, C.F nr. 54809 –Iernut 10468 mp şi C.F. nr. 51152 –Iernut 20.000 mp, teren intravilan, categoria de folosinţă „curţi construcţii", situate administrativ în Oraşul Iernut, judeţul Mureş;

În baza H.C.L. nr. 106/26.04.2022 privind dezmembrarea în trei loturi a unui imobil teren înscris în C.F. nr. 54806 aflat în domeniul privat al Oraşului Iernut;

Văzând Raportul de evaluare nr. 7/27.05.2022 pentru stabilirea valorii de piaţă a terenului în suprafaţă totală de 1429 mp, extras CF 55874 identificat cu nr. cad. 55874, aflat în proprietatea privată a Consiliului local Iernut şi Raportul de evaluare nr. 8/27.05.2022 pentru stabilirea valorii de piaţă a terenului în suprafaţă de 1429 mp, extras CF 55891, identificat cu nr cad 51152, ambele întocmite de SC Reghem Liv S.R.L., expert evaluator Nemeş Gheorghe Mihail;

În baza prevederile art. 6 alin. 3, art. 30 alin. 1 lit. c , alin. 2 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de prevederile art. 1763, art. 1764, art. 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicat cu modificările şi completările ulterioare,

Văzând prevederile art. 129 alin. 1 şi alin. 2 lit. c şi alin. 6 lit. b, art. 108 lit. e din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul prevederilor art. art. 136 alin. (1), art. 139 alin. 3 lit a, art. 140 alin. 1, art. 196 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se însuşesc **Rapoartele de evaluare a proprietăţilor imobiliare – teren intravilan** - care fac obiectul schimbului, respectiv **Raport de evaluare nr. 7/27.05.2022** pentru stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, aparţinând Consiliului local Iernut, domeniul privat, teren intravilan, având categoria de folosinţă curţi-construcţii, situat în oraşul Iernut, str. Iuliu Mniu, nr. 4, jud. Mureş precum şi **Raportul de evaluare nr. 8/27.05.2022**

pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând d-lui Bukkosi Levente și soția Bukkosi Larisa Cornelia, teren intravilan, având categoria de folosință curți-construcții, situat în Orașul Iernut, str. Mihai Eminescu, F. Nr., jud Mureș, ambele întocmite de SC Reghem Liv S.R.L., expert evaluator Nemeș Gheorghe Mihail, conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri **între Consiliul local Iernut,** cu sediul în Iernut, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9, jud. Mureș, **reprezentat prin Primarul Orașului Iernut, dl Nicoară Ioan – pe de o parte** și **dl Bukkosi Levente și soția dna Bukkosi Larisa Cornelia**, domiciliați în orașul Iernut, str. Mihai Eminescu, bl. 28, sc. B, ap. 4, et. 1, jud. Mureș, **pe de altă parte,** după cum urmează:

- **Consiliul local Iernut**, transmite în proprietate deplină către dl Bukkosi Levente și soția Bukkosi Larisa Cornelia, imobilul teren situat în intravilanul orașului Iernut, str. Iuliu Maniu, nr. 4, jud. Mureș, înscris în CF 55874, identificat cu nr. cad. 55874, în suprafață de 1429 mp, **evaluat la valoarea de 25.700 EUR, adică 127.000 lei,** conform *Anexei nr. 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

- **Dl. Bukkosi Levente și soția dna Bukkosi Larisa Cornelia**, transmit la schimb, în proprietate deplină către Consiliul local Iernut, teren intravilan situat în orașul Iernut, str. Mihai Eminescu, Fără număr administrativ, înscris în C.F 55891, identificat cu nr. cad. 55891, jud. Mureș, în suprafață totală de 1429 mp, **evaluat la valoare de 25.700 EUR, adică 127.000 lei,** conform *Anexei nr. 2,* care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 3. Se împuternicește primarul Orașului Iernut, dl Nicoară Ioan, să semneze în formă autentică contractul de schimb.

Art. 4. Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suportă în mod egal de ambele părți.

Art. 5. Terenul predat către orașul Iernut **se înregistrează în evidențele contabile la valoarea în lei, a echivalentului de 25.700 EUR, adică 127.000 lei, valoare care va fi înscrisă și în contractul autentic de schimb**. Inventarul bunurilor care aparțin orașului Iernut se modifică și se completează cu influențele care decurg din aplicarea prezentei hotărârii.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii, se încredințează Primarul orașului Iernut prin Compartimentul Patrimoniu și Serviciul Buget Finanțe, din cadrul Orașului Iernut.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:
- Instituției Prefectului - Județul Mureș;
- Primarului Orașului Iernut;
- Serviciului Buget Finanțe din cadrul Orașului Iernut;
- Compartimentului Patrimoniu din cadrul Orașului Iernut;
- Spre afișare;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MOLDOVAN ROBERT ALEXANDRU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
DORDEA LAURA

ROMANIA JUDEȚUL MUREȘ ORAȘUL IERNUT CONSILIUL LOCAL

Prezenta hotarare a fost adoptata cu votul a 15 consilieri din totalul de 15 consilieri ai Consiliului Local Iernut

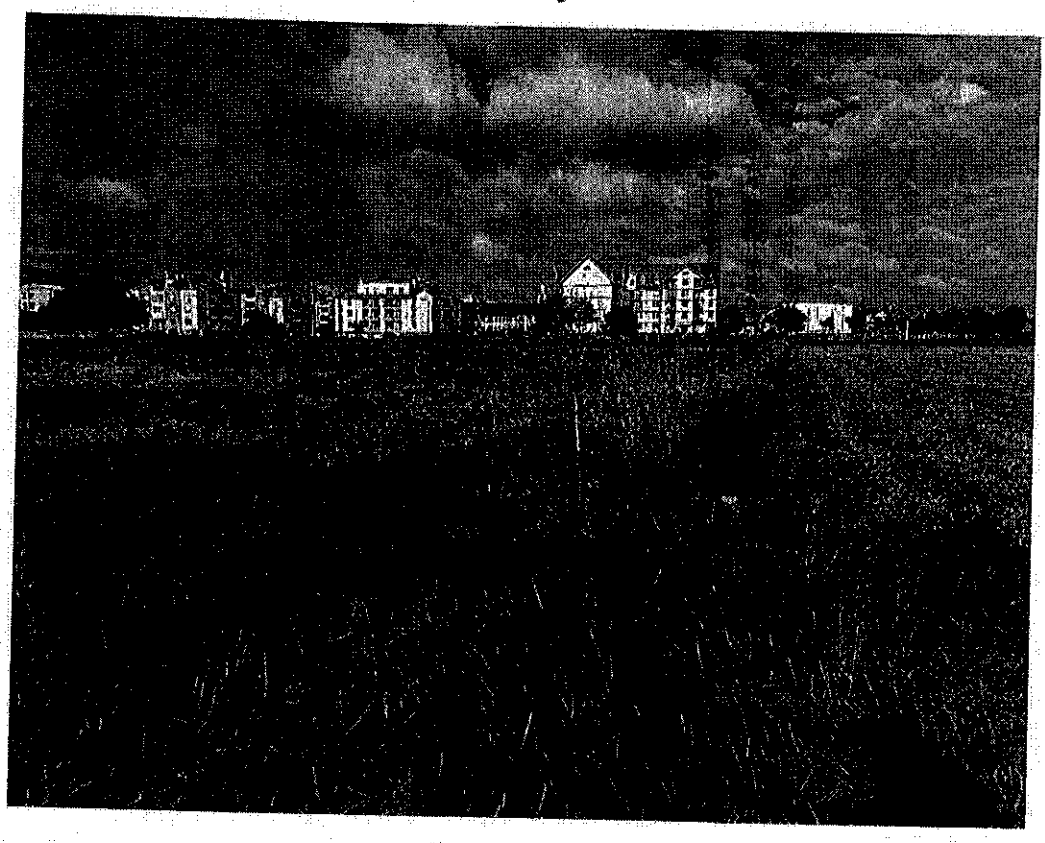
ORAȘUL IERNUT
NR. 13.507
din 30 (ziua) 05 (luna) 2022 (anul)

Anexa nr. 1

NR.7/27.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

UAT ORAȘ IERNUT



PATRIMONIUL AFLAT ÎN INVENTARUL DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMĂRIEI ORAȘULUI IERNUT – *TEREN*

Beneficiar: Primăria Orașului Iernut, județ Mureș

Elaborat de: S.C. Reghem Liv S.R.L.

Expert evaluator : Nemeș Gheorghe Mihail

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Orașului Iernut.

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii

1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului

1.3. Prezentarea evaluatorului

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii

1.5. Surse de informare

1.6. Ipoteze și condiții limitative

1.7. Clauze de confidențialitate

1.9. Răspundere față de terți

Capitolul 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Identificarea proprietății

2.2. Situatia juridica

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea terenului

4.1.1. Evaluarea terenului din orasul Iernut

Capitolul 5. CERTIFICARE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Anexe:

ANEXA 1. - EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

ANEXA 1.35

ANEXA1.36

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	proprietăți imobiliare: teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu, nr.4, oraș Iernut , județ Mureș, având suprafața de 1.429 mp-dezmembrat din cf 54806.
Localizare:	Oraș Iernut, județ Mureș.
Scopul evaluarii:	evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul orasului Iernut, jud.Mureș , evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției, și eventual vânzarea acestora.
Dreptul evaluat:	intregul drept de proprietate
Evaluator:	SC REGHEM LIV SRL, expert evaluator NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL
Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI IERNUT, JUD. MUREȘ
Data evaluarii:	27.05.2022
Data inspectiei:	27.05.2022
Data raportului:	mai 2022
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	*1 EUR = 4,9429 RON*

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietăților (teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp) care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Aurtorizati din Romania.

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului privat al orașului Iernut, jud. Mureș, la data de 27.05.2022, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9429 lei /EURO sunt:

Valoare teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON

TOTAL GENERAL () – 25.700 euro
127.000 lei

NOTĂ:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare ***nu includ*** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restricitive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.
- Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.
- *Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.*

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

Ing. NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declaraţie certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS) - ediţa 2021;
- Evaluatorul îşi asumă, pentru situaţiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale şi corecte;
- Evaluatorul certifică faptul că inspecţia proprietăţii care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. REGHEM LIV S.R.L. în limita accesului pe proprietate;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative incluse în conţinutul raportului şi reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată şi nici interes personal şi nu este părtinitor faţă de nici una din părţile implicate;
- Atât evaluatorul cât şi orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acţionari sau asociaţi cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă şi are experienţă în categoria de proprietate ce este evaluată;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2019 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

EVALUATOR AUTORIZAT
membru titular
Ing. NEMEŞ GHEORGHE MIHAIL

1. Capitolul 1- PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietăților – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie bunurile care aparțin domeniului privat al orașului Iernut,jud. Mureș.

Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT-dezmembrat din CF 54806.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piață/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate în Extrasele de Carte Funciară.

Valoarea de piata: **(definitie conf. SEV – 2021)**: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care parțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoarea justă: **(definitie conf. IFRS 13)** "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Scopul evaluarii: evaluarea mijloacelor fixe aflate în patrimoniul orașului Iernut, jud. Mureș și evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției.

Data evaluării: 27.05.2022

Data inspecției: 27.05.2022

Data raportului: mai 2022

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA ORAŞULUI IERNUT

Adresa: oraş Iernut, str. 1 Decembrie 1918, nr. 9,cod poştal 545100, jud. Mureş

E-mail: iernut@cjmures.ro

Telefon: 0265-471 410

Fax: 0265-471 376

1.3. Prezentarea evaluatorului

Ing. Nemes Gheorghe Mihail din oraş Ungheni, localitatea Recea, strada Principală nr. 41, judeţul Mureş, membru al Societatii Generale a Expertilor Tehnici, Filiala Mures, dovada legitimatia numarul 3/1999 si membru al UniuniiNationale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimatia numarul 14644 si expert tehnic judiciar legitimat cu legitimatia 40718072014 eliberata. de Ministerul Justitiei.Tel. 0723.692.179 şi 0756.342.096

1.4. Baza de evaluare. Definitia valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferenţiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicaţie asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situaţii specifice.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

IVS – Cadru general;

- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) şi ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

1.5. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente şi elemente :

a) Materiale metodologice ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);

b) Liste de inventariere a bunurilor (drumurilor) care aparţin domeniului privat ale oraşului Iernut;

c) Extrase de Carte Funciară;

d) Fotografii;

e) Surse de informare online;

f) Informaţii şi propriile observaţii obţinute în urma vizionării proprietăţii;

g) Propria bază de date;

i) Recomandările și metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

j) OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare;

k)Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare";

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia și limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului. Dacă eventualele lucrări topografice cu referire la proprietatea

evaluată vor invalida datele prezentate în prezentul raport de evaluare, evaluarea va trebui reconsiderată.

➢ Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale-extras **CF 54806** – din care a rezultat extrasul CF 55874-teren cu suprafata de 1.429 mp:

- Se înființează CF 54806 a imobilului cu nr. cadastral 54806/IERNUT, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 53391 înscris în CF 53391.

- Întăbulare drept de proprietate în baza legii 18/1991 dobândit prin Reconstituire, cota actuală 1/1- CONSILIUL LOCAL IERNUT

➢ SARCINI

NU SUNT

➢ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care au influență asupra parametrilor economico-financiari ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;

➢ Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;

➢ Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;

➢ Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

➢ Evaluatorul a obtinut informații, estimari și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;

➢ Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății și a informațiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influența valoarea.

➢ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluarii;

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

➢ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de particularitățile evaluării și statutul actual al proprietății evaluate.

➢ Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de particularităţile evaluării şi disponibilitatea datelor de intrare şi a informaţiilor pentru evaluare.

➢ Suprafeţele au fost preluate din documentaţia cadastrală şi informaţii prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare.

1.7.1. Condiţii limitative

➢ Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului şi evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;

➢ Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fară acordul prealabil în scris al evaluatorului;

➢ Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării şi care pot influenţa opiniile din această lucrare;

➢ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;

➢ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informaţiile de care s-a dispus la data evaluării;

➢ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

➢ Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condiţiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate;

➢ Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.

➢ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.8. Clauze de confidenţialitate

"Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei şi contextului în care ar putea sa apară".

1.9. Răspunderea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului,corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc) nu se modifică semnificativ.Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-oferta, inflație, cursuri valutare,etc...).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.2

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2. Capitolul II – Descrierea proprietăților de evaluat

2.1. Identificarea proprietății

Proprietățile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport sunt:

- **Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT- dezmembrat din CF 54806/IERNUT.**

2.2. Situația juridică

La data evaluării, imobilul se află în proprietatea Primăriei Orașului Iernut.

Elemente juridice de tip excepţional:

Evaluatorul a avut la dispoziție toate documentele ce atestă dreptul de proprietate, infomațiile prezentate fiind menționate în documentele oferite de beneficiar și considerate reale și valabile la data evaluării.

Evaluatorul nu avut la dispoziţie Extrase de Carte Funciară recente, parc - extras de carte funciară din anul 2022.

Toate aceste informaţii au fost considerate credibile şi corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deţinute.

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietățile imobiliare în cauză - Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT.

Orașul Iernut, este un oraș în județul Mureș, Transilvania, România. Orașul este situat în vestul județului, pe râul Mureș, pe DN13 la 2 km de intersecția acestuia cu DN14A.

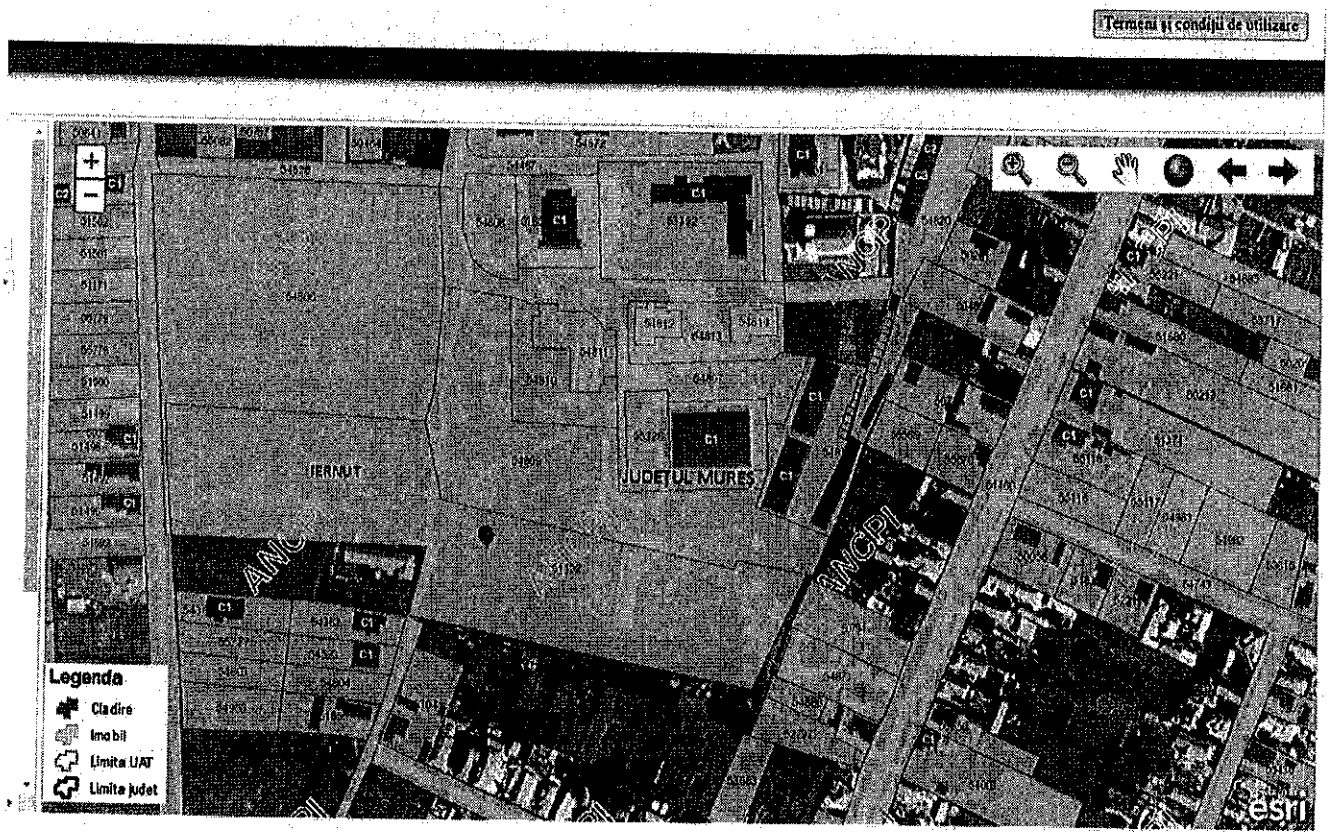
Iernut, parte componentă a județului Mureș, este situat în partea centrală a Podișului Transilvaniei, pe cursul mijlociu al râului Mureș între localitățile Târgu Mureș (30 km) și Luduș (14 km), la latitudine nordică de 46°27'13" și longitudine estică de 24°14'0". Altitudinea absolută de 286m se află în zona bisericii romano-catolice. Suprafața lui de 106 km2 ocupă 1,5%-2% din județul Mureș.

Orașul Iernut se găsește pe malul stâng al râului Mureș, pe Drumul Național DN15, respectiv pe Drumul European E60, între Târgu Mureș, Turda și Cluj-Napoca. Comunele învecinate Iernutului sunt: Adămuș, Bichiș, Bogata, Cucerdea, Cuci, Iclănzel, Ogra.

Relieful are un aspect tipic deluros, cu unele suprafețe de șes în parte stângă a Mureșului, acestea fiind de fapt terase ale râului Mureș. Cea mai înaltă dintre aceste terase se află și la cea mai mare distanță de localitate, aceasta fiind la Cigașe, la o altitudine de 448m, următoarea terasă de la I.S.C.I.P, de 8-10m, este una de oraș, altă terasă este cea aluvionară și este adesea inundată.

În partea dreaptă a Mureșului există un număr redus de terase, locul acestora fiind luat de versanții cu pante accentuate și/sau chiar abrupte. Între Iernut și Lechința pantele abrupte suferă prăbușiri masive datorate înclinării pantelor și subsăparilor apei Mureșului ducând la un aspect de macro-relief, vegetația lipsind complet. Valea Mureșului are o deschidere largă (3-5 km). Interfluviile sunt rotunjite, afectate de alunecări și rupturi, altitudinea lor maximă fiind de 496m.

Localizare teren



2.3.1. Descrierea terenului

- **Localizare** – Terenul evaluat este situat în orașul Iernut , strada Iuliu Maniu, nr.4,județ Mureș.
- **Regim juridic** - teren intravilan (vezi CF anexat si anexele 1.35 si 1.36).
- **Suprafaţa terenurilor** – terenul are o suprafață de **1.429 mp**.
- **Forma şi deschiderea** – forma dreptunghiulară și o suprafață plană.
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru aceste amplasamente. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat celei mai bune utilizări;
- **Amplasarea construcţiilor pe teren** – pe terenul în cauză nu există nici o construcție
- **Drepturi de servitute** – vezi descrierile din extrasul CF anexat;
- **Utilităţi şi restricţii** – parcela de teren deține utilități.

- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaşte existenţa unor resurse minerale ascunse pe amplasamente sau în jurul lor şi se presupune că proprietăţile nu sunt afectate de eventuala existenţă a acestora;

3.Capitolul III Piata specifică locală si considerati privind CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piaţa imobiliară se defineşte ca fiind interacţiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pieţele imobilare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza pieţelor specifice** proprietăţilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situaţia economica a fiecărei localităţi în cauză, populaţia sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică şi oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

3.2. Considerati privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2021 ca fiind utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal şi este fezabilă din punct de vedere financiar.

CMBU este determinată de forţele competitive care acţionează pe piaţa unde sunt localizate proprietăţile implicate.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU şi este estimată ca fiind fezabilă financiar în condiţiile pieţei imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilităţii financiare este aplicat pentru a stabili dacă condiţiile pieţei sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietăţii în modul permisibil legal şi fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizările legale şi fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate in considerare riscul şi toate costurile pentru a crea şi menţine acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piaţa imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente in zonă şi care urmăresc tendinţele de dezvoltare rurala. Proprietatea a fost tratată in ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public, amenajarea cu infrastructură si suprastructura şi utilizarea administrativa care serveste sectorul public.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

*cea mai buna utilizare a terenului liber ;

*cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăților imobiliare rezultă in urma unei analize și trebuie sa indeplineasca patru criterii- ea trebuie sa fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productivă.

Tinând seama de aceste considerente in cazul activului evaluat cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia pe care o are in prezent si anume cea de- ***teren pentru construcții.***

4.Capitolul IV - Evaluarea proprietăţii

Având în vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piata/justa**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata/juste** a proprietăţilor imobiliare respective are la baza contextul şi segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Astfel s-a folosit Metoda comparaţiei directe pentru stabilirea preţului terenului din zonă .

Descrierea sumara a abordarilor şi metodelor de evaluare utilizate

Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)**Estimarea valorii de piata** prin **metoda costurilor** se bazeaza pe comparatia **costului** de **construire** a unei **proprietati** cu **valoarea** unei **proprietati existente**.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoare** si **cost**.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierii cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierii cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierii care include atat deprecierea fizica, cat şi deprecierea functionala şi externa.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele şi materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata şi a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente (conform GN1).

4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode și tehnici:

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implica o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informații disponibile asupra tranzactiilor de piata recente .Deși vânzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea de evaluat si poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Tehnica parcelarii si dezvoltarii poate fi aplicata in evaluarea terenului.

Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate parcelarii construirii pe aceste parcele si actualizarea venitului net rezultat, obtinand astfel o indicatie de valoare.Aceasta tehnica poate fi susținută în unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata.Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime . Când comparația directă nu este posibilă pot fi aplicate , cu precautie, urmatoarele metode:

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii.Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia(prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie).Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul lor, minus deprecierea, care se scade apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplica, de asemenea informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza.Este realizată o analiză financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor.Venitul rămas este considerat ca venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare.Metoda este limitată la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi,pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.Terenul poate fi evaluat si prin capitalizarea rentei funciare(chiriei) . Dacă terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciare (sau chirie),aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata atunci cand exista suficiente informatii de piata.Trebuie acordata atenție in folosirea termenilor si conditiilor speciale

ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentativa pe anumite piete.In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de date evaluarii, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut. In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata din studiul pietei imobiliare cerere-oferta prin utilizarea urmatoarelor metode:metoda comparatiilor .

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare"- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afară elementelor de comparație, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- Reconcilierea preţurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piaţă, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de preţul unitar la care corecţia brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al preţurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparaţia de piaţă se vor utiliza în evaluare, ca proprietăţi comparabile, numai tranzacţii sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecţii pozitive sau negative între terenul evaluat şi terenurile cu care se face comparaţia.

4.1.1. Evaluarea terenului:

Corecţiile avute în vedere sunt:

Corecţie pentru negociere. S-au estimat corecţii în urma analizei de piaţă, precum şi a discuţiilor purtate cu agenţii imobiliari specializaţi în acest tip de proprietate, pentru vânzatorii hotărâţi să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Preţul tranzacţiei este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potenţial este deseori determinată sau limitată de condiţiile contractuale existente. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat acelaşi.

Condiţii de finanţare. Preţul de tranzacţionare a unei proprietăţi imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăţi identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobandă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de finanţare sunt aceleaşi.

Condiţiile de vânzare. Reflectă motivaţia cumpărătorului şi /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacţiile la piaţă. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de vânzare sunt aceleaşi (negociere liberă).

Condiţiile pieţei. Ţin cont de data tranzacţiei şi de evoluţia preţurilor proprietăţilor imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare şi Vecinătăţi): Ajustările pe motivul amplasării şi vecinătăţilor se fac atunci când caracteristicile proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate. Diferenţele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăţilor comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate amplasării într-o zonă. S-a efectuat corecţie negativa proprietăţii comparabile A , pentru amplasare şi vecinătăţi mai atractive decât proprietatea evaluată.

Caracteristici fizice şi tehnice: Fiecare diferenţă între carateristicile fizice ale proprietăţilor comparabile şi proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă şi ajustare. Diferenţele fizice şi tehnice înseamnă diferenţe de suprafaţă, reţea edilitară, tipul drumului de acces.

Suprafaţă(mărimea terenului) – Corecţiile pentru suprafaţa terenurilor au ţinut cont de faptul că o suprafaţă mai mare este mai puţin accesibilă, având o piaţă mai restrânsă. Astfel s-au aplicat corectii negative proprietatiilor A si B ,datorita suprafetei mai mare decat a proprietatii subiect.

Topografie – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de poziționarea terenului. Nu s-au efectuat corecții.

Tipul drumului de acces – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. S-a efectuat corecție negativa pentru acest criteriu comparabilei B.

Categorie de folosinţă (Eficienţă) - Corecţia ţine cont de posibilităţile de utilizare ale terenului şi de segmentul căruia i se adresează. Nu s-au aplicat corecții comparabilelor.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecţiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 1.429 mp este:

Valoare teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON

FISA DE EVALUARE NR. 1

EVALUARE TEREN(1429 mp)-IERNUT(intravilan)- CF 55874: ABORDAREA PRIN PIATA

	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	**EUR/mp**		**14.00**	**12.00**	**18.00**
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-3%	-3%	-3%
0	**Preţ obtenabil la vânzare**	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**
1	**Drepturi de proprietate transmise**		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
2	**Condiţii de finanţare**		normale	normale	normale	normale
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
3	**Condiţii de vânzare**		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare**		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**EUR/mp**		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**

5	**Condiţiile pieţei**		data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.58	11.64	17.46
6	**Tip / Localizare / Zonare**	-	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-3%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-0.41	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.17	11.64	17.46
7	**Caracteristici fizice:**					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1,429.00	6,136.00	3,950.00	800.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-8%	-6%	4%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-1.05	-0.70	0.70
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plat	teren plat	teren plat	teren plat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.c. Acces (tip de drum)		drum orasenesc	drum orasenesc	drum european	drum orasenesc
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	-3.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	-0.33	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.61	18.16
8	**Utilităţi**		in apropiere	da	da	in apropiere
	Ajustare pentru utilităţi (procentual)	%		-2.00%	-2.00%	0.00%
	Ajustare pentru utilităţi (valoric)	EUR/mp		-0.24	-0.21	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		11.88	10.40	18.16
9	**CMBU**	mp	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12	**Preţ ajustat**	EUR/mp		11.88	10.40	18.16

	Ajustare totală brută	EUR/mp		1.70	1.24	0.70
	Ajustare tot.brută (% preţ vânzare)	%		12.5	10.6	4.0
	Număr de corecţii					

		Valori rotunjite
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	18.16	18
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	25,948	25,722
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	128,260.12	127,141

INTOCMIT
EXPERT EVALUATOR
NEMES GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

COMPARABILA 1

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Mures > Iernut (comuna) > Iernut > Strada Dacia Traiana > Teren 6.136 mp

Real Estate Management
Agentie
214 afiseaza numarul

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Teren 6.136 mp

87 000 €

Mures (judet), Strada Dacia Traiana

6 136 m² 87 000 €

Salveaza la Favorite Contact

Prezentare generala

Suprafata	6.136 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

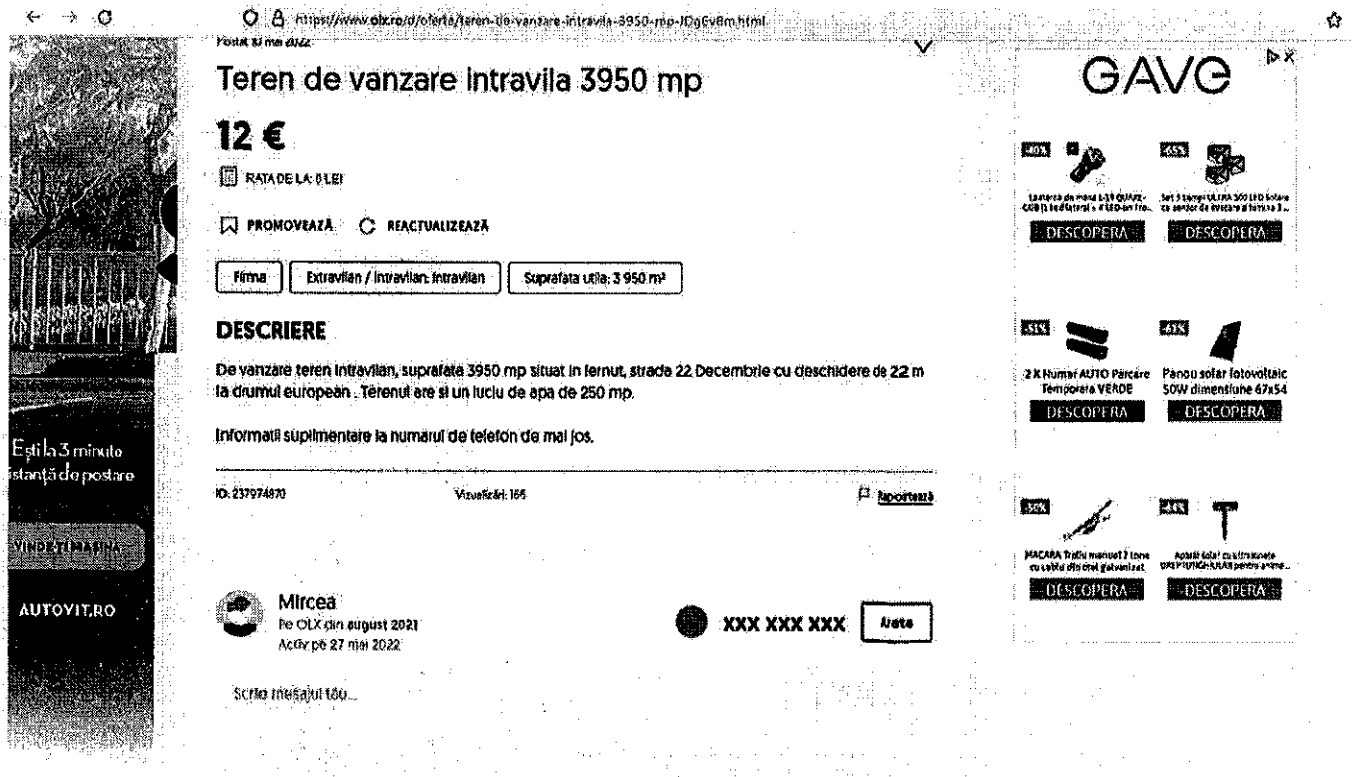
Terenul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Iernut - zona ultracentrala.
Terenul are o suprafata de 6136 mp cu front direct la strada secundara de cc. 90m.
Terenul are forma neregulata.

Tipul zonei: rezidentiala, comerciala, urbana

Utilitati:
- electricitate: da
- apa: da
- gaze: da
- canalizare: da
- incalzire: nu

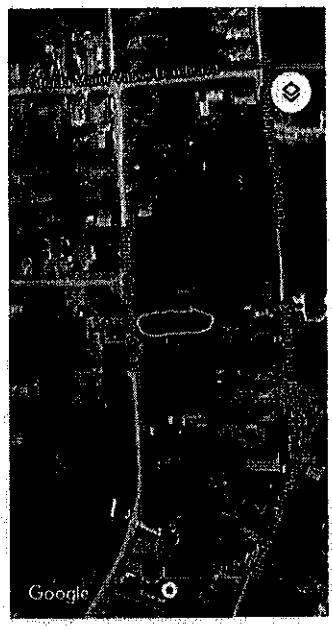
Agentie Imobiliara
FIRST BANK SA

COMPARABILA 2



COMPARABILA 3

olx Mesaje Contul meu Adauga anunt nou



VANZATOR

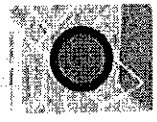
Vlad
Pe OLX din iulie 2021
Activ azi la 08:15

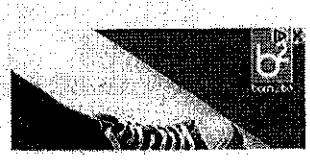
Suna vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator

LOCALIZARE

Iernut, Mures





olx Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

Postat 10 mai 2022

Loc pentru casă 8 ari Iernut

18 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

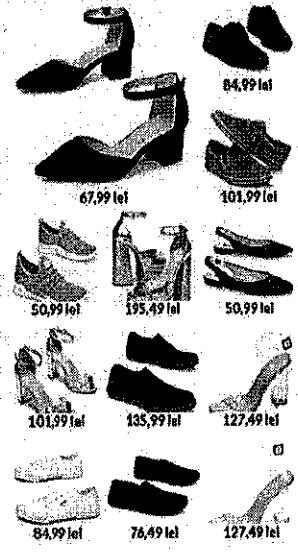
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Teren intravilan (pentru casă)800 metri pătraţi (8ari),având lăţimea(deschiderea) de 16 metri liniari si lungimea de 50 metri,terenul se află în Iernut se strada Octavian Goga.

ID: 232320201 Vizualizări: 1396 Raportează



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

4.2. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

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

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

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

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor efectuate, având în vedere informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, pentru valoarea proprietăţii vom folosi rezultatul estimat prin metoda comparaţiei directe.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaţionale de Evaluare şi prin reconcilierea valorilor obţinute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietăţii imobiliare (**abordarea prin piață**) ,fapt ce conduce la stabilirea valorii celorlalte terenuri, evidențiate în tabelele din Capitolul - Sinteza evaluării.

5.Capitolul V - CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice si reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale,neinfluentate de nici un factor.

In plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

RECEA

27.05.2022

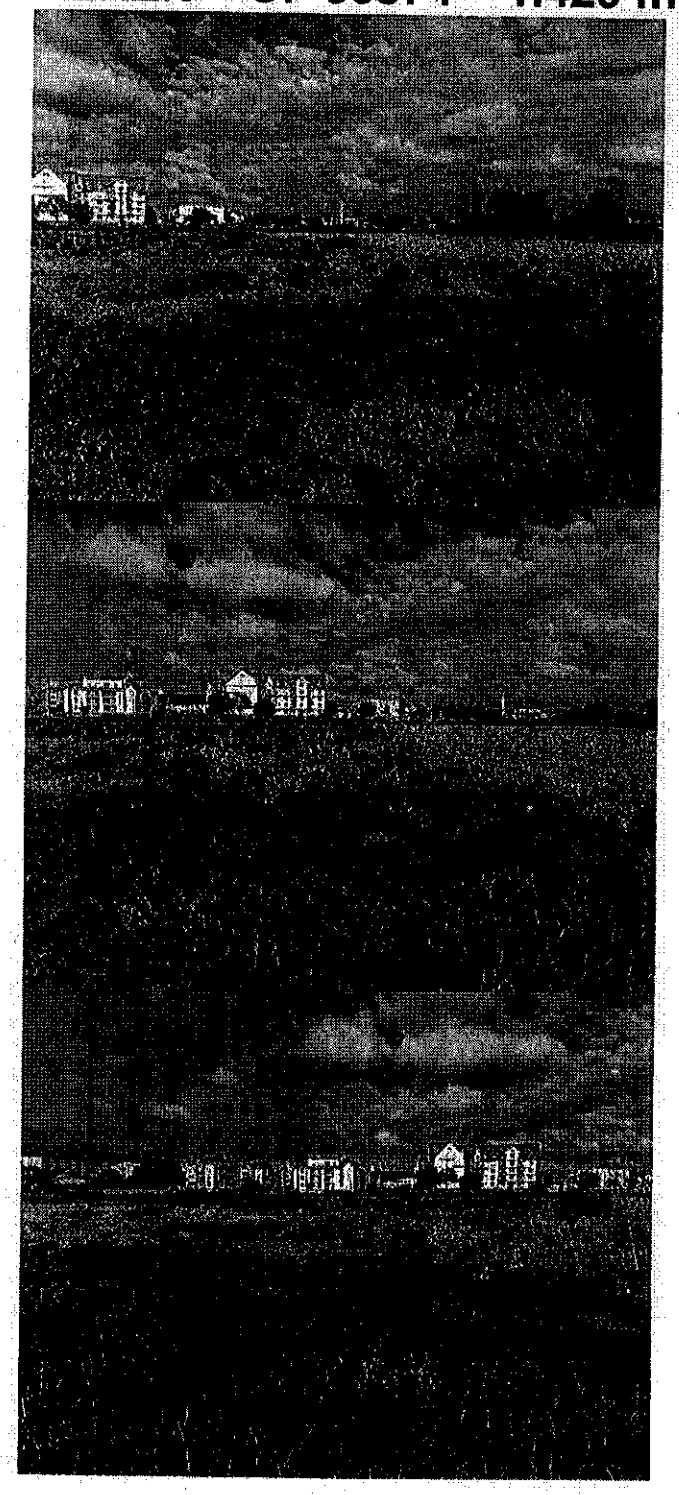
EVALUATOR

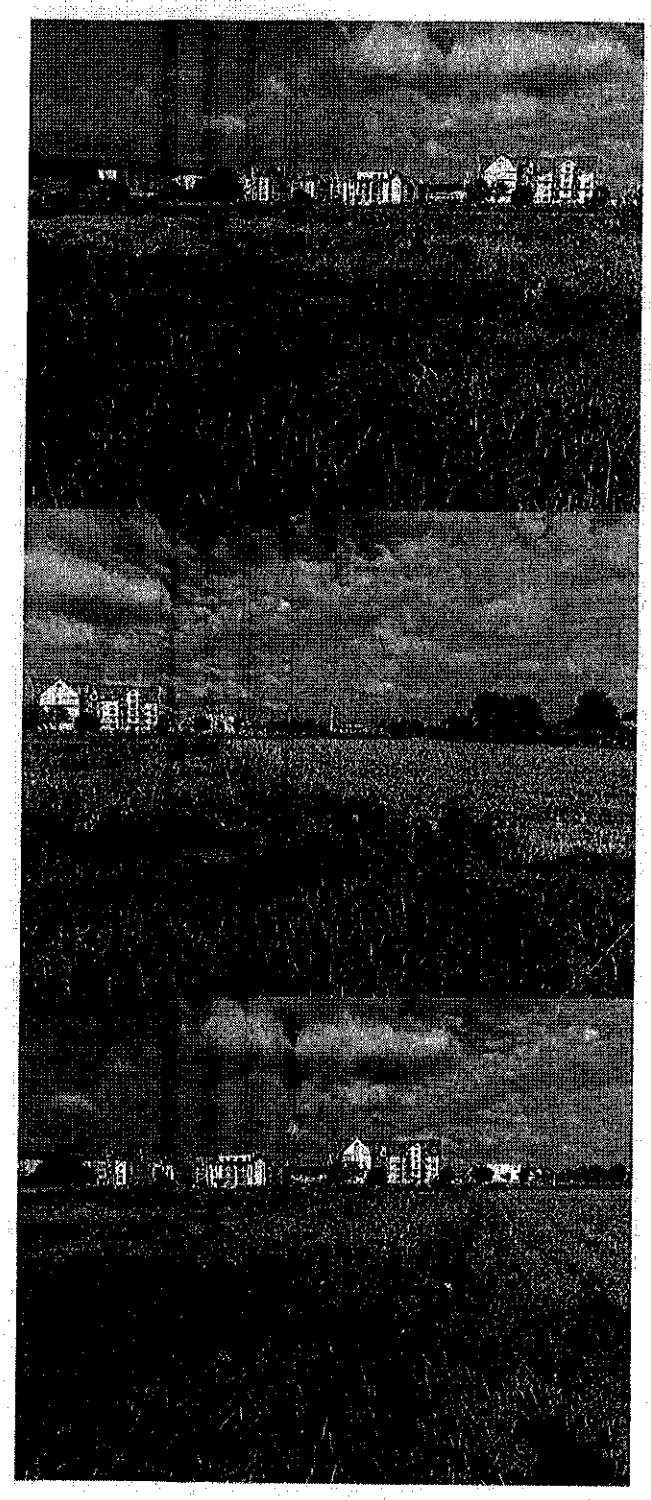
ING. NEMES GHEORGHE MIHAIL

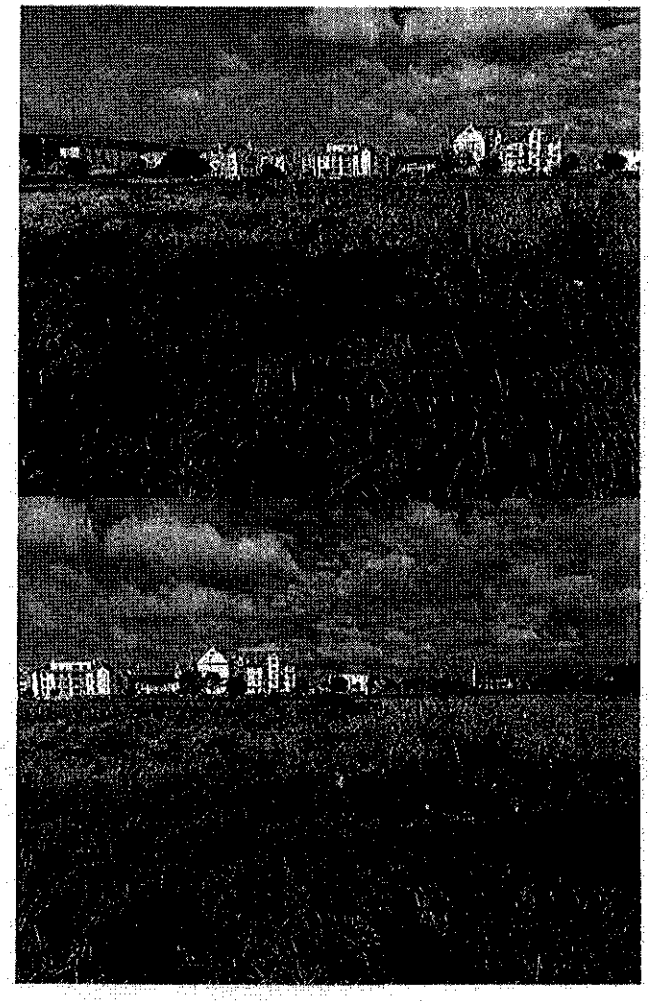
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

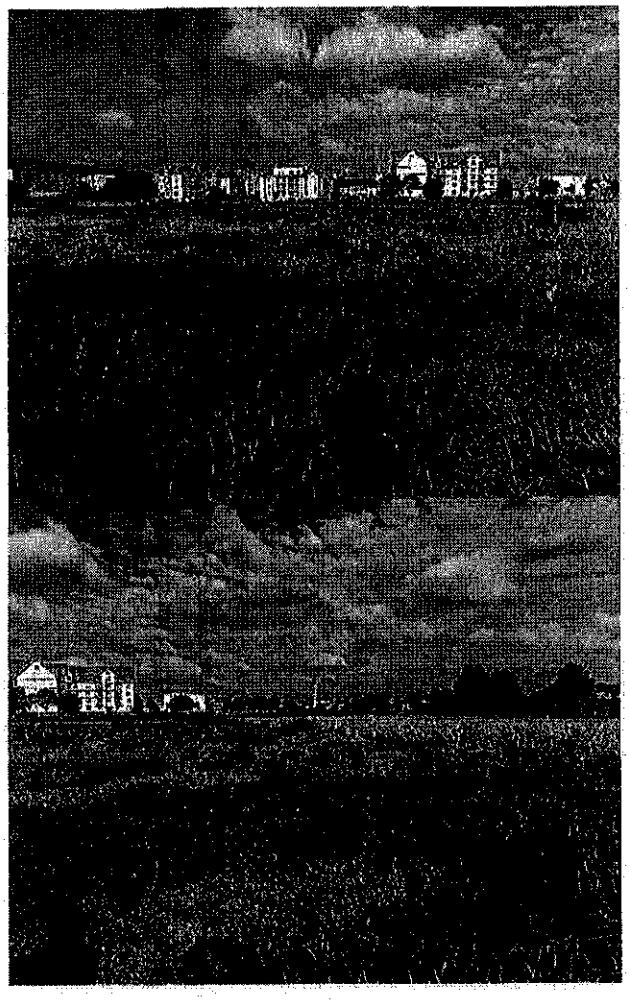
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

TEREN – CF 55874 – 1.429 mp







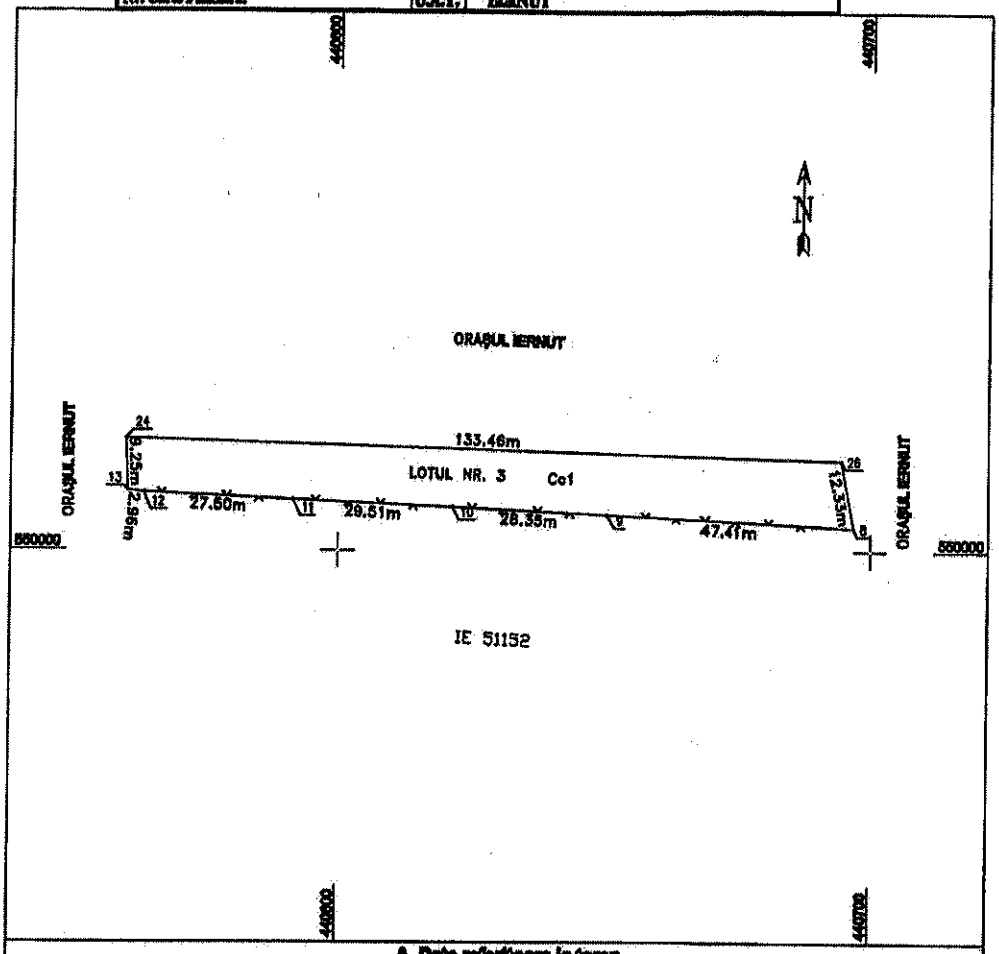


ANEXA 1 – EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral :	Suprafața mș.:	Adresa imobilului: Imobilul este situat în intravilanul loc. Ierșnut, str. Iuliu Maniu, nr. 4, jud. Mureș
	1429 mp	
Nr. Carte Funciară:		U.A.T. IERNUT



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	curți construcții	1429	Imobil parțial împrejmuit cu gard de plasă
Total		1429	

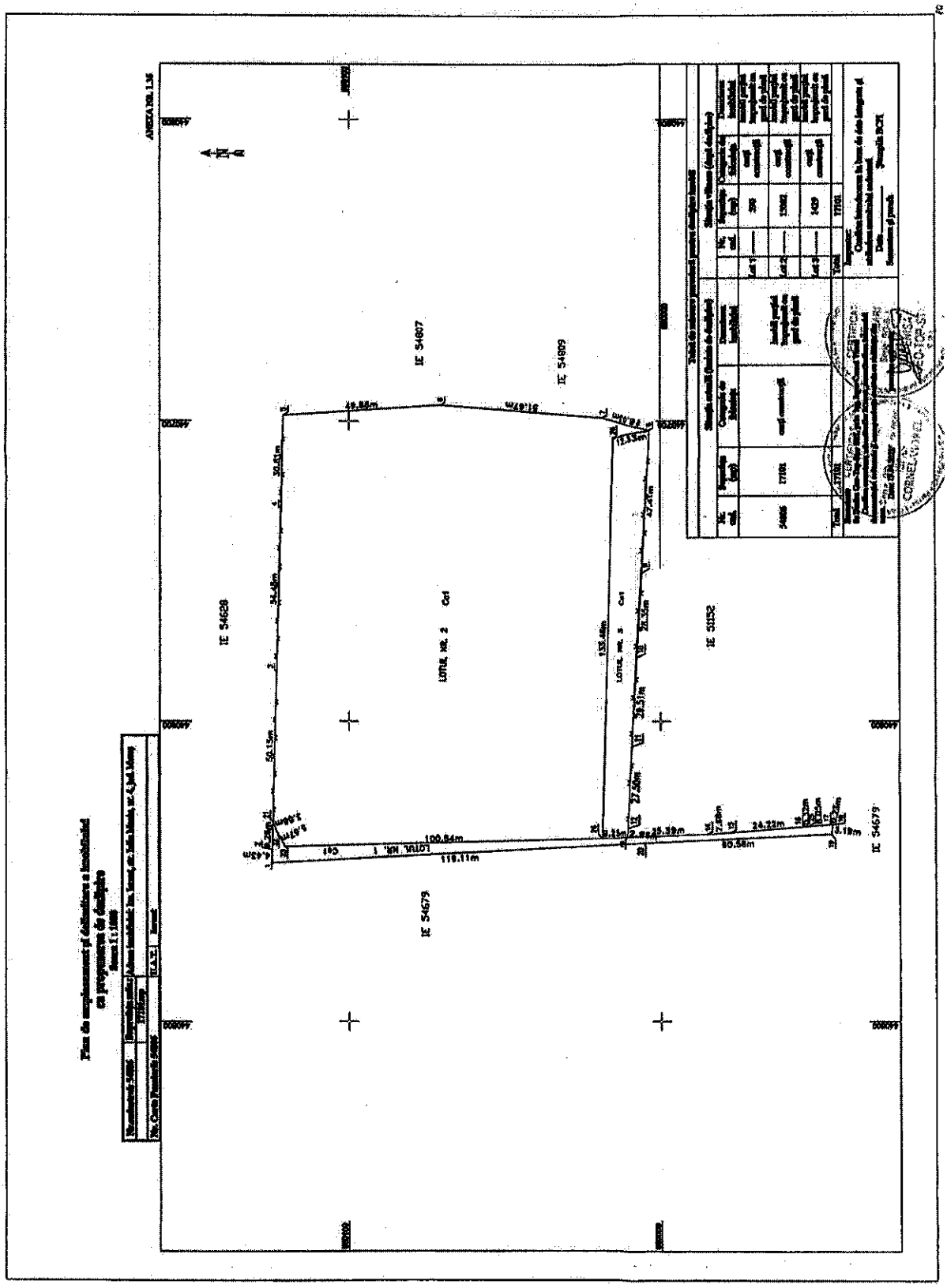
B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1429 mp

Suprafața din act = - mp

Executant:	Inspector:
Se Denisa Geo-Top-Star SRL prin ing. Ispas Cornel Viorel Confirm amplasarea stâlpilor în teren, corectitudinea măsurătorilor, documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Data: 19.04.2022	Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data ..... Ștampila BCPI Semnătura și parafa


IE 54607
IE 54609
IE 54628
IE 54679
LOTUL NR. 2
LOTUL NR. 1
LOTUL NR. 3
100.84m
119.11m
50.58m
24.22m
50.15m
34.46m
30.61m
27.50m
35.31m
27.20m
133.46m
CERTIFICAT
CORNEL VIDRAŞCU

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ludus
Adresa: OCPI Mures - BCPI Ludus: Tg. Mures, Str. Caprioarei, nr. 2, cod 540314.
Tel: 0265/211338. Fax: 0265/210507.

Nr.cerere	6973
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei ORASUL IERNUT
Domiciliul Loc. Iernut, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 9, Jud. Mures

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **6973** din data **05-05-2022**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Iernut, Str IULIU MANIU, Nr. 4, Jud. Mures, UAT Iernut avand numarul cadastral 54806 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **55872** situat in Loc. Iernut, Str IULIU MANIU, Nr. 4, Jud. Mures, UAT Iernut avand suprafaţa măsurată 590 mp;
2) **55873** situat in Loc. Iernut, Str IULIU MANIU, Nr. 4, Jud. Mures, UAT Iernut avand suprafaţa măsurată 15082 mp;
3) **55874** situat in Loc. Iernut, Str IULIU MANIU, Nr. 4, Jud. Mures, UAT Iernut avand suprafaţa măsurată 1429 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MURES la data: 09-05-2022.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
Daniela-Maria Gergely

Daniela Maria Gergely

Semnat digital de Daniela Maria Gergely
Data: 2022.05.09 12:57:45 +03'00'

Anexa nr. 2

NR.8/27.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN-proprietar BUKKOSI LEVENTE

Beneficiar: BUKKOSI LEVENTE

Elaborat de: S.C. Reghem Liv S.R.L.

Expert evaluator : Nemeș Gheorghe Mihail

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Orașului Iernut.

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii

1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului

1.3. Prezentarea evaluatorului

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii

1.5. Surse de informare

1.6. Ipoteze și condiții limitative

1.7. Clauze de confidențialitate

1.9. Răspundere față de terți

Capitolul 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Identificarea proprietății

2.2. Situatia juridica

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea terenului

4.1.1. Evaluarea terenului din orasul Iernut

Capitolul 5. CERTIFICARE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

COPIE CI -BUKKOSI LEVENTE

Anexe:

ANEXA 1. - EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ 51152

ANEXA 1.35

ANEXA1.36

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	proprietăți imobiliare: teren intravilan situat pe strada Mihai Eminescu, FARA NR. ADM. , oraș Iernut , județ Mureș, având suprafața de 1.429 mp-dezmembrat din cf 51152.
Localizare:	Oraș Iernut, județ Mureș.
Scopul evaluarii:	evaluarea terenului in scopul vanzarii acestuia.
Dreptul evaluat:	intregul drept de proprietate
Evaluator:	SC REGHEM LIV SRL, expert evaluator NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL
Beneficiar:	BUKKOSI LEVENTE
Data evaluarii:	27.05.2022
Data inspectiei:	27.05.2022
Data raportului:	mai 2022
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	*1 EUR = 4,9429 RON*

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietăților (teren intravilan situat pe strada Mihai Eminescu, FARA NR. ADM, oras Iernut, având suprafața de 1.429 mp) care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Aurtorizati din Romania.

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin proprietarului BUKKOSI LEVENTE, la data de 27.05.2022, estimate prin metodele de

evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9429 lei /EURO sunt:

Valoare **teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON**

TOTAL GENERAL () – 25.700 euro
127.000 lei

NOTĂ:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste**
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare ***nu includ*** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restricitive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.
- Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.
- *Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.*

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atăt pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

Ing. NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
• ANEVAR •

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declaraţie certificăm următoarele:

➢ Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS) - ediţa 2021;

➢ Evaluatorul îşi asumă, pentru situaţiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;

➢ Datele prezente în cadrul raportului sunt reale şi corecte;

➢ Evaluatorul certifică faptul că inspecţia proprietăţii care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. REGHEM LIV S.R.L. în limita accesului pe proprietate;

➢ Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative incluse în conţinutul raportului şi reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;

➢ Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată şi nici interes personal şi nu este părtinitor faţă de nici una din părţile implicate;

➢ Atât evaluatorul cât şi orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acţionari sau asociaţi cu beneficiarul;

➢ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;

➢ Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă şi are experienţă în categoria de proprietate ce este evaluată;

➢ Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

EVALUATOR AUTORIZAT
membru titular
Ing. NEMEŞ GHEORGHE MIHAIL

NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimatia Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EIM
ANEVAR

1. Capitolul 1- PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietăților – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie bunurile care aparțin domnului BUKKOSI LEVENTE

Teren intravilan situat pe strada Mihai Eminescu, FARA NR. ADM., oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55891/IERNUT-dezmembrat din CF 51152.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piață/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate în Extrasele de Carte Funciară.

Valoarea de piata: **(definitie conf. SEV – 2021):** "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care parțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoarea justă: **(definitie conf. IFRS 13)** "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Scopul evaluarii: evaluarea mijloacelor fixe aflate în patrimoniul orașului Iernut, jud. Mureș și evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției.

Data evaluării: 27.05.2022

Data inspecției: 27.05.2022

Data raportului: mai 2022

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

BUKKOSI LEVENTE

Adresa: oraș Iernut, str. Mihai Eminescu, bl 28,sc.B, etaj 1,ap.4, cod poștal 545100, jud. Mureș

CNP 1890820260018

CI – seria MS, nr. 895357, eliberat de SPCLEP IERNUT, la data de 22.09.2015

1.3. Prezentarea evaluatorului

Ing. Nemes Gheorghe Mihail din oraș Ungheni, localitatea Recea, strada Principală nr. 41, județul Mureș, membru al Societatii Generale a Expertilor Tehnici, Filiala Mures, dovada legitimatia numarul 3/1999 si membru al UniuniiNationale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimatia numarul 14644 si expert tehnic judiciar legitimat cu legitimatia 40718072014 eliberata. de Ministerul Justitiei.Tel. 0723.692.179 și 0756.342.096

1.4. Baza de evaluare, Definiția valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

IVS – Cadru general;

- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) și ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

1.5. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente şi elemente :
a) Materiale metodologice ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
b) Anexa 1.35, 1.36
c) Extrase de Carte Funciară;
d) Fotografii;
e) Surse de informare online;
f) Informaţii şi propriile observaţii obţinute în urma vizionării proprietăţii;
g) Propria bază de date;
i) Recomandările și metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia și limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului. Dacă eventualele lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida datele prezentate în prezentul raport de evaluare, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale-extras **CF 51152** – din care a rezultat extrasul CF 55891-teren cu suprafata de 1.429 mp:

-

- Întăbulare drept de proprietate în baza legii 18/1991 dobândit prin Adjudecare, cota actuală 1/1- BUKKOSI LEVENTE si BUKKOSI LARISA-CORNELIA

- SARCINI

  NU SUNT

- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuţi care au influență asupra parametrilor economico-financiari ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;

- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii sau ale structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situaţie, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător şi este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;

- Evaluatorul a obtinut informaţii, estimari și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;

- Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății şi a informaţiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu şi nici nu a inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influenţa valoarea.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluarii;

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

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de particularitățile evaluării şi statutul actual al proprietăţii evaluate.

- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de particularităţile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.

- Suprafețele au fost preluate din documentația cadastrală și informații prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare.

1.7.1. Condiţii limitative

- Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului şi evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fară acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării şi care pot influenţa opiniile din această lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informaţiile de care s-a dispus la data evaluării;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condiţiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate;
- Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.8. Clauze de confidenţialitate

"Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei şi contextului în care ar putea sa apară".

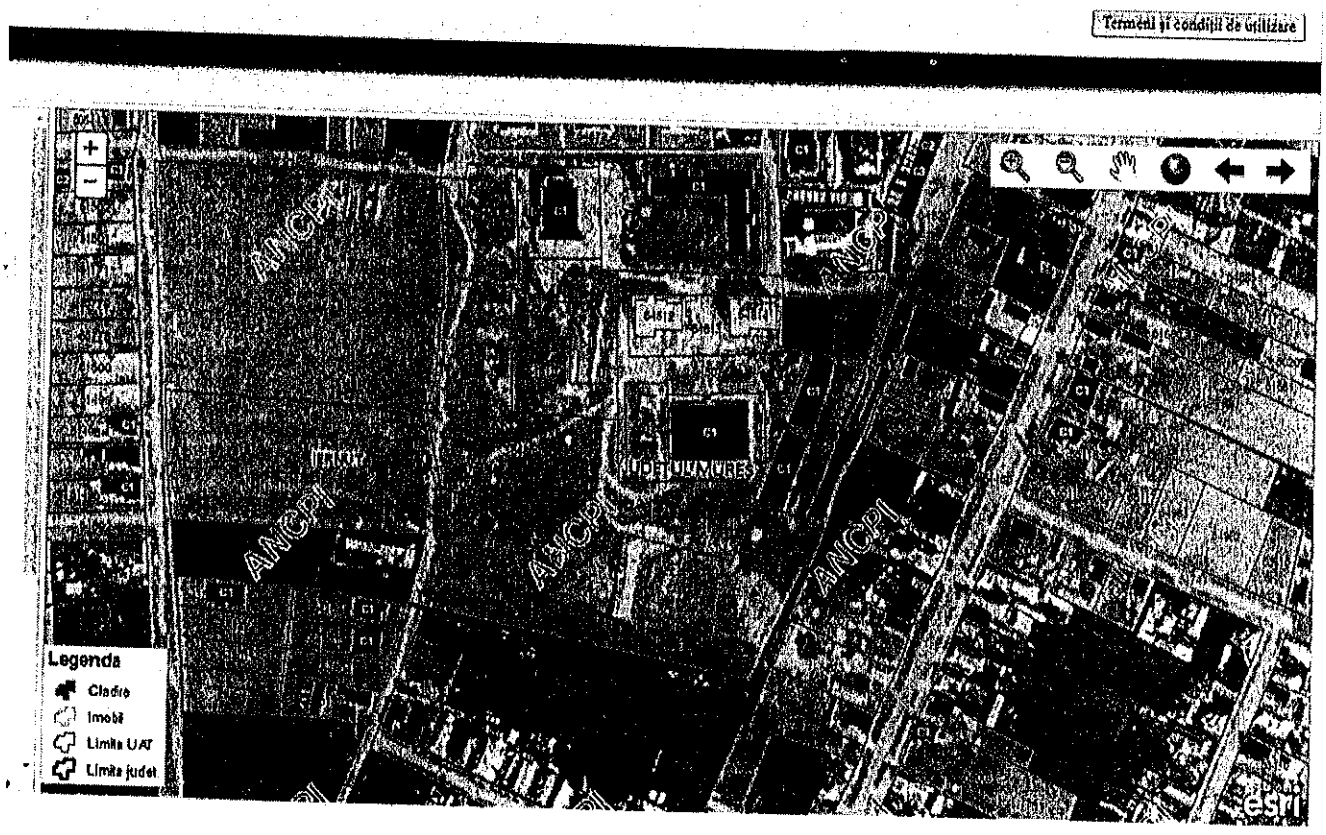
1.9. Răspunderea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de reprezentanţii clientului,corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc) nu se modifică semnificativ.Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-oferta, inflație, cursuri valutare,etc...).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.2

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



2.3.1. Descrierea terenului

- **Localizare** – Terenul evaluat este situat în orașul Iernut , strada Mihai Eminescu, FARA NR. ADM,județ Mureș.
- **Regim juridic** - teren intravilan (vezi CF anexat si anexele 1.35 si 1.36).
- **Suprafaţa terenurilor** – terenul are o suprafață de **1.429 mp**.
- **Forma şi deschiderea** – forma dreptunghiulară și o suprafață plană.
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru aceste amplasamente. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat celei mai bune utilizări;
- **Amplasarea construcţiilor pe teren** – pe terenul în cauză nu există nici o construcție
- **Drepturi de servitute** – vezi descrierile din extrasul CF anexat;
- **Utilităţi şi restricţii** – parcela de teren deține utilități.

➢ **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaşte existenţa unor resurse minerale ascunse pe amplasamente sau în jurul lor şi se presupune că proprietăţile nu sunt afectate de eventuala existenţă a acestora;

3.Capitolul III Piata specifică locală și considerații privind CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobilare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza pieților specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economica a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

3.2. Considerații privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2021 ca fiind utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde sunt localizate proprietățile implicate.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU şi este estimată ca fiind fezabilă financiar în condiţiile pieţei imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate in considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piaţa imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente in zonă şi care urmăresc tendinţele de dezvoltare rurala. Proprietatea a fost tratată in ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public, amenajarea cu infrastructură si suprastructura şi utilizarea administrativa care serveste sectorul public.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

*cea mai buna utilizare a terenului liber ;

*cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăților imobiliare rezultă in urma unei analize și trebuie sa indeplineasca patru criterii- ea trebuie sa fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productivă.

Tinând seama de aceste considerente in cazul activului evaluat cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia pe care o are in prezent si anume cea de- ***teren pentru construcții.***

4.Capitolul IV - Evaluarea proprietăţii

Având in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piata/justa**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata/juste** a proprietăţilor imobiliare respective are la baza contextul şi segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Astfel s-a folosit Metoda comparaţiei directe pentru stabilirea preţului terenului din zonă .

Descrierea sumara a abordarilor şi metodelor de evaluare utilizate

Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)**Estimarea valorii de piata** prin **metoda costurilor** se bazeaza pe comparatia **costului** de **construire** a unei **proprietati** cu **valoarea** unei **proprietati existente**.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoare** si **cost**.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierii cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierii cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierii care include atat deprecierea fizica, cat şi deprecierea functionala şi externa.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele şi materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata şi a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente (conform GN1).

4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode și tehnici:

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implica o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informații disponibile asupra tranzactiilor de piata recente .Deși vânzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea de evaluat si poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Tehnica parcelarii si dezvoltarii poate fi aplicata in evaluarea terenului.

Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate parcelarii construirii pe aceste parcele si actualizarea venitului net rezultat, obtinand astfel o indicatie de valoare.Aceasta tehnica poate fi susținută în unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata.Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime . Când comparația directă nu este posibilă pot fi aplicate , cu precautie, urmatoarele metode:

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii.Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia(prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie).Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul lor, minus deprecierea, care se scade apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplica, de asemenea informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza.Este realizată o analiză financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor.Venitul rămas este considerat ca venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare.Metoda este limitată la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi,pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.Terenul poate fi evaluat si prin capitalizarea rentei funciare(chiriei) . Dacă terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciare (sau chirie),aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata atunci cand exista suficiente informatii de piata.Trebuie acordata atenție in folosirea termenilor si conditiilor speciale

ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentativa pe anumite piete.In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de date evaluarii, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut. In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata din studiul pietei imobiliare cerere-oferta prin utilizarea urmatoarelor metode:metoda comparatiilor .

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare"- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afară elementelor de comparație, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- Reconcilierea preţurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piaţă, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de preţul unitar la care corecţia brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al preţurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparaţia de piaţă se vor utiliza în evaluare, ca proprietăţi comparabile, numai tranzacţii sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecţii pozitive sau negative între terenul evaluat şi terenurile cu care se face comparaţia.

4.1.1. Evaluarea terenului:

Corecţiile avute în vedere sunt:

Corecţie pentru negociere. S-au estimat corecţii în urma analizei de piaţă, precum şi a discuţiilor purtate cu agenţii imobiliari specializaţi în acest tip de proprietate, pentru vânzatorii hotărâţi să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Preţul tranzacţiei este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potenţial este deseori determinată sau limitată de condiţiile contractuale existente. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat acelaşi.

Condiţii de finanţare. Preţul de tranzacţionare a unei proprietăţi imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăţi identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobandă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de finanţare sunt aceleaşi.

Condiţiile de vânzare. Reflectă motivaţia cumpărătorului şi /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacţiile la piaţă. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de vânzare sunt aceleaşi (negociere liberă).

Condiţiile pieţei. Ţin cont de data tranzacţiei şi de evoluţia preţurilor proprietăţilor imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare şi Vecinătăţi): Ajustările pe motivul amplasării şi vecinătăţilor se fac atunci când caracteristicile proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate. Diferenţele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăţilor comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate amplasării într-o zonă. S-a efectuat corecţie negativa proprietăţii comparabile A , pentru amplasare şi vecinătăţi mai atractive decât proprietatea evaluată.

Caracteristici fizice şi tehnice: Fiecare diferenţă între carateristicile fizice ale proprietăţilor comparabile şi proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă şi ajustare. Diferenţele fizice şi tehnice înseamnă diferenţe de suprafaţă, reţea edilitară, tipul drumului de acces.

Suprafaţă(mărimea terenului) – Corecţiile pentru suprafaţa terenurilor au ţinut cont de faptul că o suprafaţă mai mare este mai puţin accesibilă, având o piaţă mai restrânsă. Astfel s-au aplicat corectii negative proprietatiilor A si B ,datorita suprafetei mai mare decat a proprietatii subiect.

Topografie – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de poziţionarea terenului. Nu s-au efectuat corecţii.

Tipul drumului de acces – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. S-a efectuat corecţie negativa pentru acest criteriu comparabilei B.

Categorie de folosinţă (Eficienţă) - Corecţia ţine cont de posibilităţile de utilizare ale terenului şi de segmentul căruia i se adresează. Nu s-au aplicat corecţii comparabilelor.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparaţiei directe, s-au efectuat corecţii proprietăţilor comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecţiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafaţă de 1.429 mp este:

Valoare teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON

FISA DE EVALUARE NR. 1

EVALUARE TEREN(1429 mp)-IERNUT(intravilan)- CF 55891: ABORDAREA PRIN PIATA

[redacted]

	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	**EUR/mp**		**14.00**	**12.00**	**18.00**
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-3%	-3%	-3%
0	**Preţ obtenabil la vânzare**	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**
1	**Drepturi de proprietate transmise**		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
2	**Condiţii de finanţare**		normale	normale	normale	normale
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
3	**Condiţii de vânzare**		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare**		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**EUR/mp**		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**

5	Condiţiile pieţei		data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.58	11.64	17.46
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-3%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-0.41	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.17	11.64	17.46
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1,429.00	6,136.00	3,950.00	800.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-8%	-6%	4%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-1.05	-0.70	0.70
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plat	teren plat	teren plat	teren plat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.c. Acces (tip de drum)		drum orasenesc	drum orasenesc	drum european	drum orasenesc
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	-3.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	-0.33	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.61	18.16
8	Utilităţi		în apropiere	da	da	în apropiere
	Ajustare pentru utilităţi (procentual)	%		-2.00%	-2.00%	0.00%
	Ajustare pentru utilităţi (valoric)	EUR/mp		-0.24	-0.21	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		11.88	10.40	18.16
9	CMBU	mp	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12	Preţ ajustat	EUR/mp		11.88	10.40	18.16

	Ajustare totală brută	EUR/mp		1.70	1.24	0.70
	Ajustare tot.brută (% preţ vânzare)	%		12.5	10.6	4.0
	Număr de corecţii					

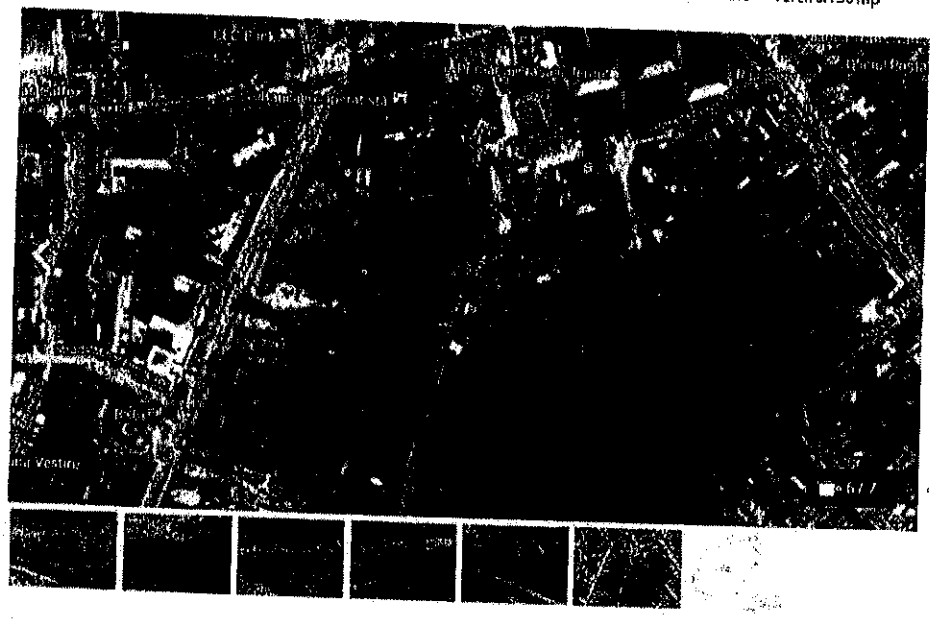
		Valori rotunjite
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	18.16	18
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	25,948	25,722
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	128,260.12	127,141

INTOCMIT
EXPERT EVALUATOR
NEMES GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
• ANEVAR •

COMPARABILA 1

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Mures > Iernut (comuna) > Iernut > Strada Dacia Traiana > Teren 6.136 mp



Real Estate Management
Agentie
214 afiseaza numarul

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Teren 6.136 mp

87 000 €

Mures (judet), Strada Dacia Traiana

6 136 m² 87 000 €

Salveaza la Favorite Contact

Prezentare generala

Suprafata	6.136 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

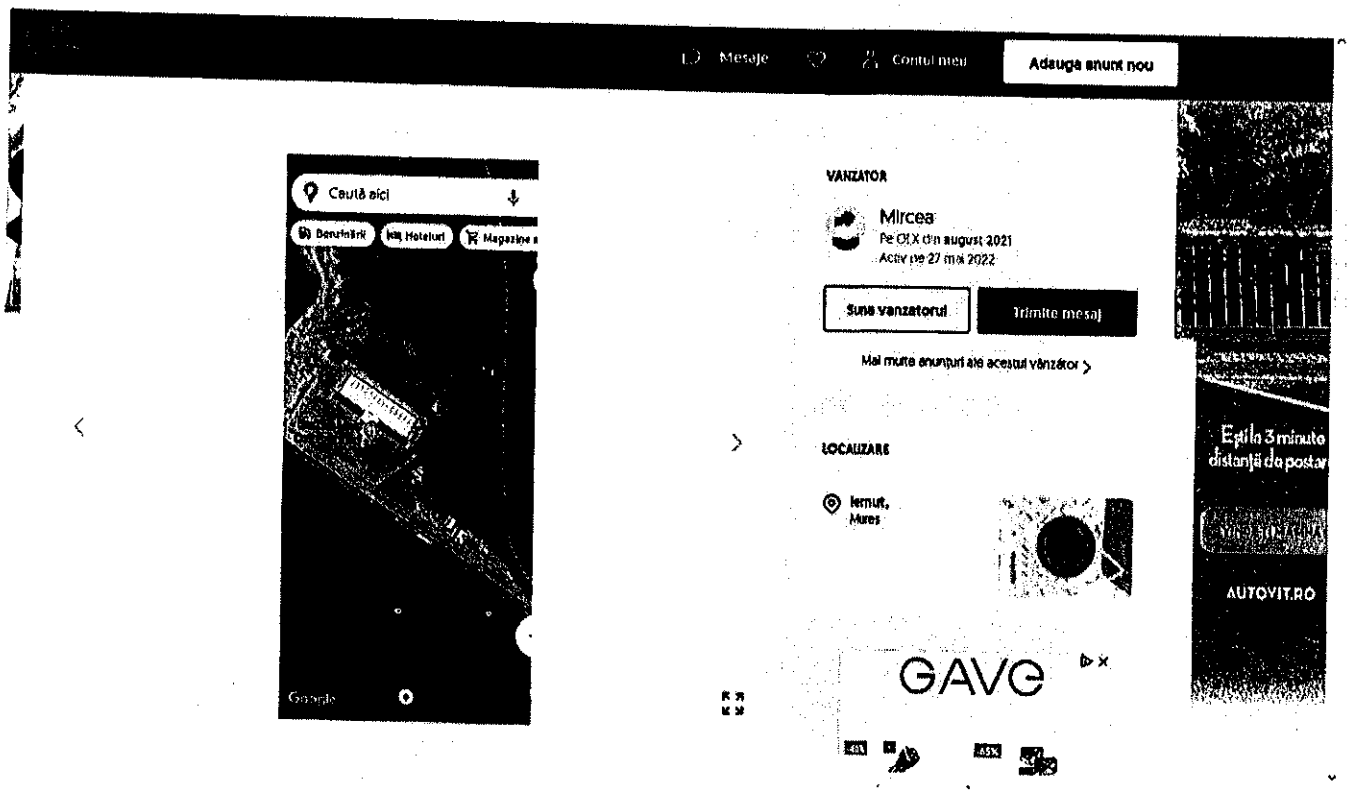
Terenul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Iernut - zona ultracentrala.
Terenul are o suprafata de 6136 mp cu front direct la strada secundara de cc. 90m.
Terenul are forma neregulata.

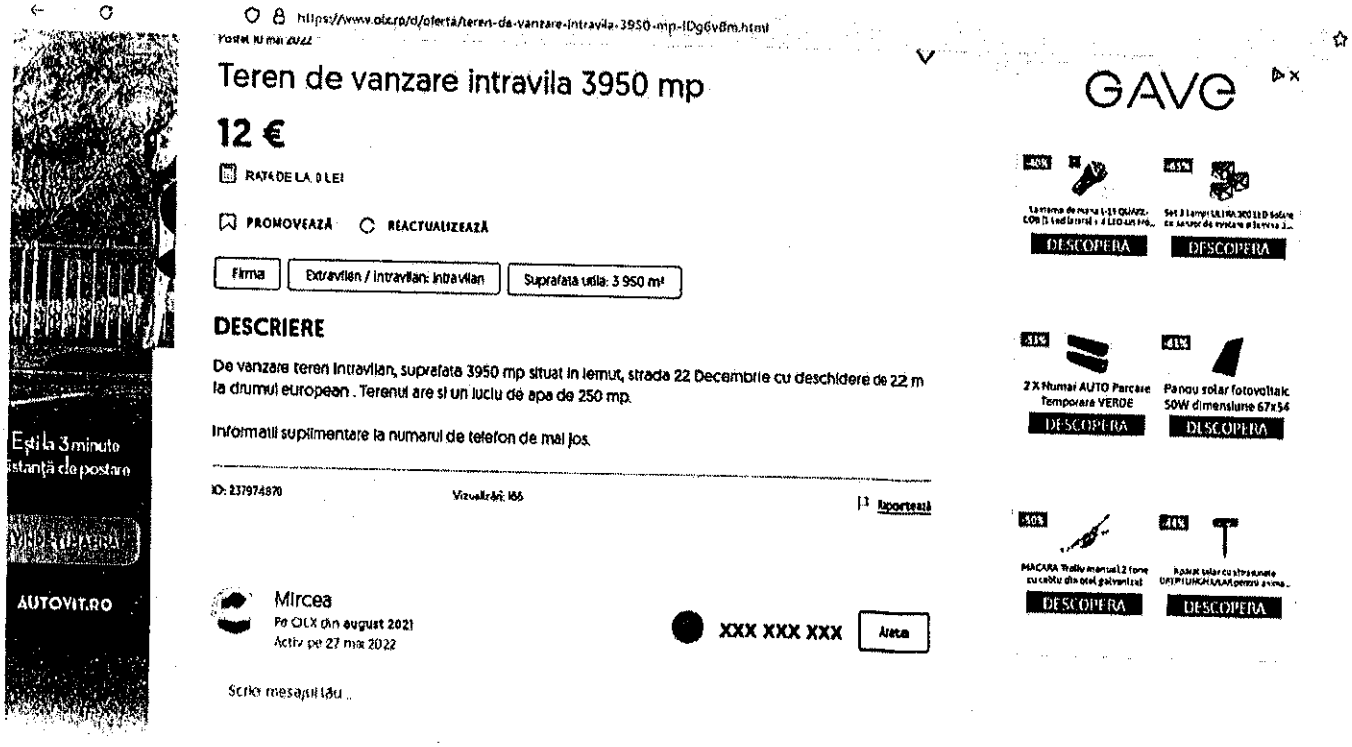
Tipul zonei: rezidentiala, comerciala, urbana

Utilitati:
- electricitate: da
- apa: da
- gaze: da
- canalizare: da
- incalzire: nu

Agentie imobiliara
FIRST BANK SA

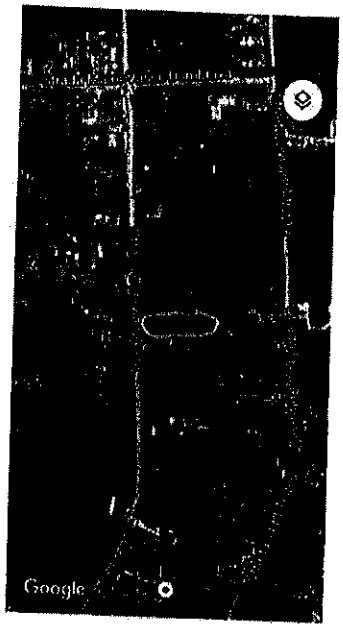
COMPARABILA 2





COMPARABILA 3

Mesaje | Contul meu | Adaugă anunț nou



VANZATOR

Vlad
Pe OLX din iulie 2021
Activ azi la 08:15

Sună vanzatorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Iernut, Mures

Mesaje | Contul meu | Adaugă anunț nou

Postat 10 mai 2022

Loc pentru casă 8 ari Iernut

18 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

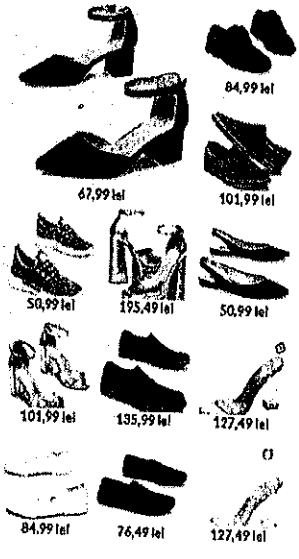
PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Teren intravilan (pentru casă)800 metri pătrați (8ari),având lățimea(deschiderea) de 16 metri liniari și lungimea de 50 metri,terenul se află în Iernut se strada Octavian Goga.

ID: 232120201 | Vizualizări: 1396 | Raportează



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

4.2. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

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

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

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

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor efectuate, având în vedere informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, pentru valoarea proprietăţii vom folosi rezultatul estimat prin metoda comparaţiei directe.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaţionale de Evaluare şi prin reconcilierea valorilor obţinute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietăţii imobiliare (**abordarea prin piață**) ,fapt ce conduce la stabilirea valorii celorlalte terenuri, evidențiate în tabelele din Capitolul - Sinteza evaluării.

5.Capitolul V - CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice si reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale,neinfluentate de nici un factor.

In plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

RECEA

27.05.2022

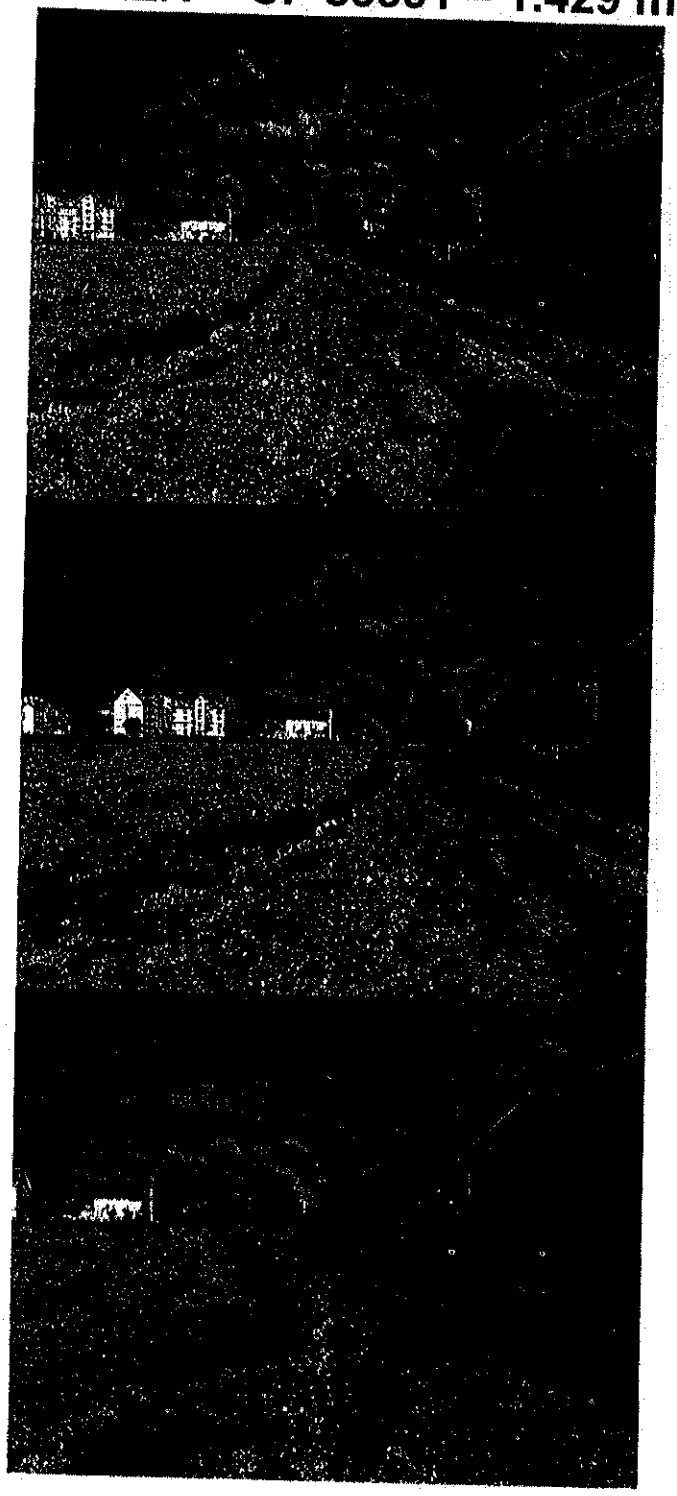
EVALUATOR

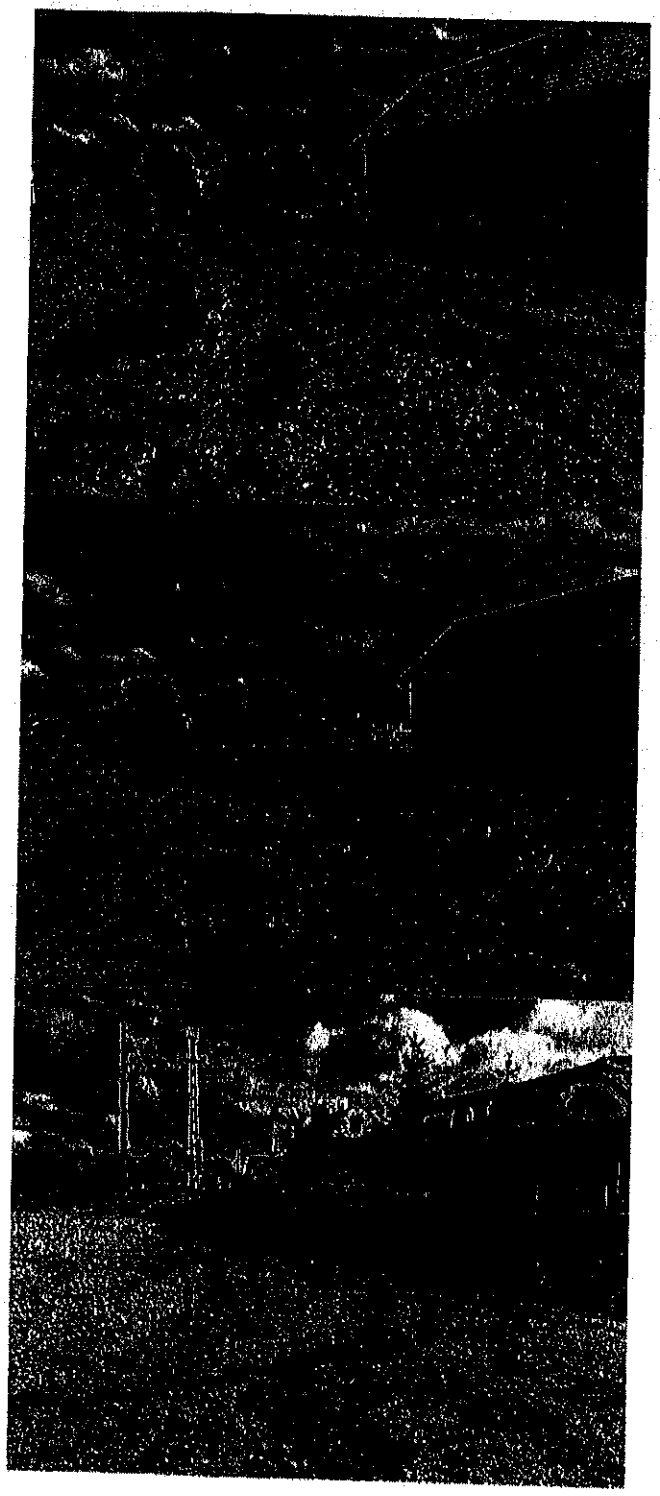
ING. NEMES GH. MIHAIL

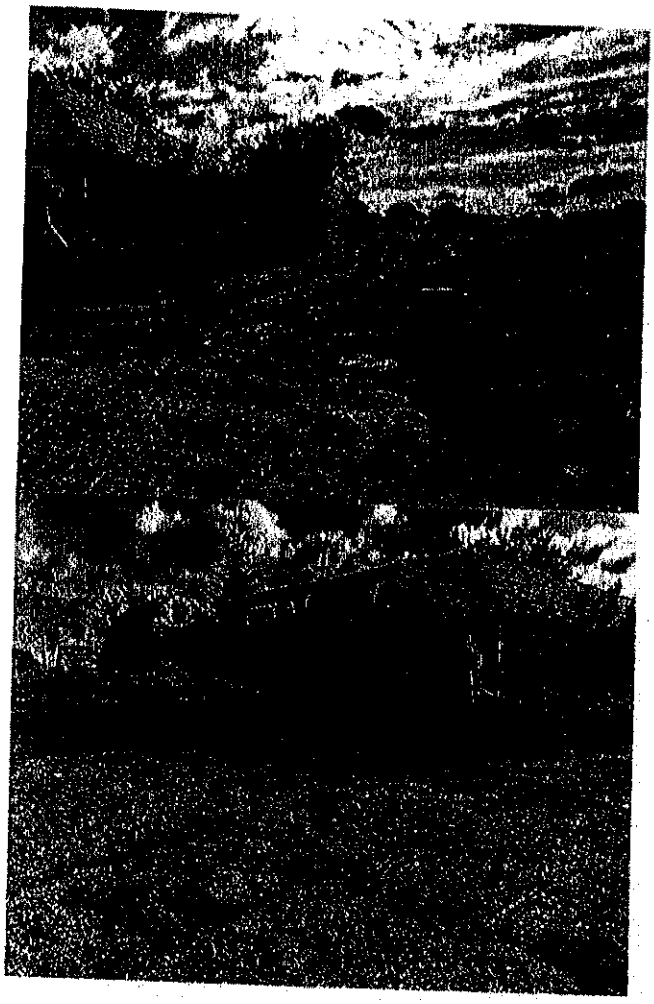
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES
GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EIM
ANEVAR

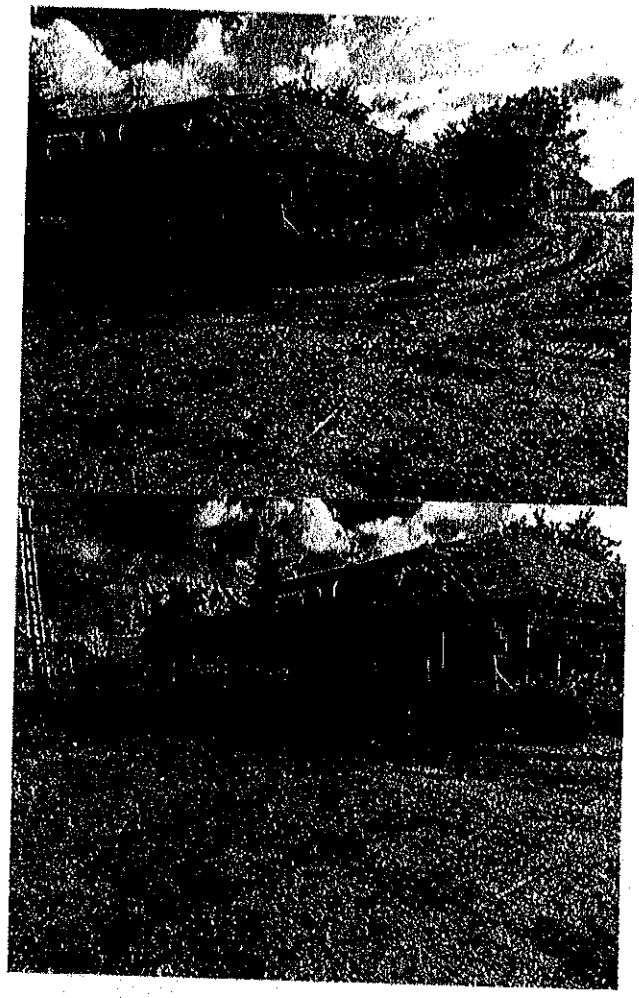
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

TEREN – CF 55891 – 1.429 mp









ANEXA 1 – EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

SERIA MS NR 895357

CNP 1890820260018

F535S

BUKKOSI

LEVENTE

Română / ROU

M

Jud.MS Mun.Târgu Mureș

Jud.MS Orș.Ieriut

Str.Mihail Eminescu bl.28 sc.B et.1 ap.4

527 MS

SPCLEP Ieriut

22.09.15-20.08.2025

IDROUBUKKOSI<<LEVENTE<<<<<<<<<<<<<<

MS895357<3ROU8908205M2508201126001 84

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ludus

Nr. cerere	4460
Ziua	22
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114230177

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51152 Iernut

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:889/N IERNUT
Nr. cadastral vechi:1178

Adresa: Loc. Iernut, Str M. Eminescu, Nr. FARA NR. ADM., Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51152	20.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4431 / 31/03/2021		
Act Administrativ nr. 392/E/2011, din 31/03/2021 emis de VINTIA MARIUS-ANDREI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1
	1) **BUKKOSI LEVENTE**, cas. cu 2) **BUKKOSI LARISA-CORNELIA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

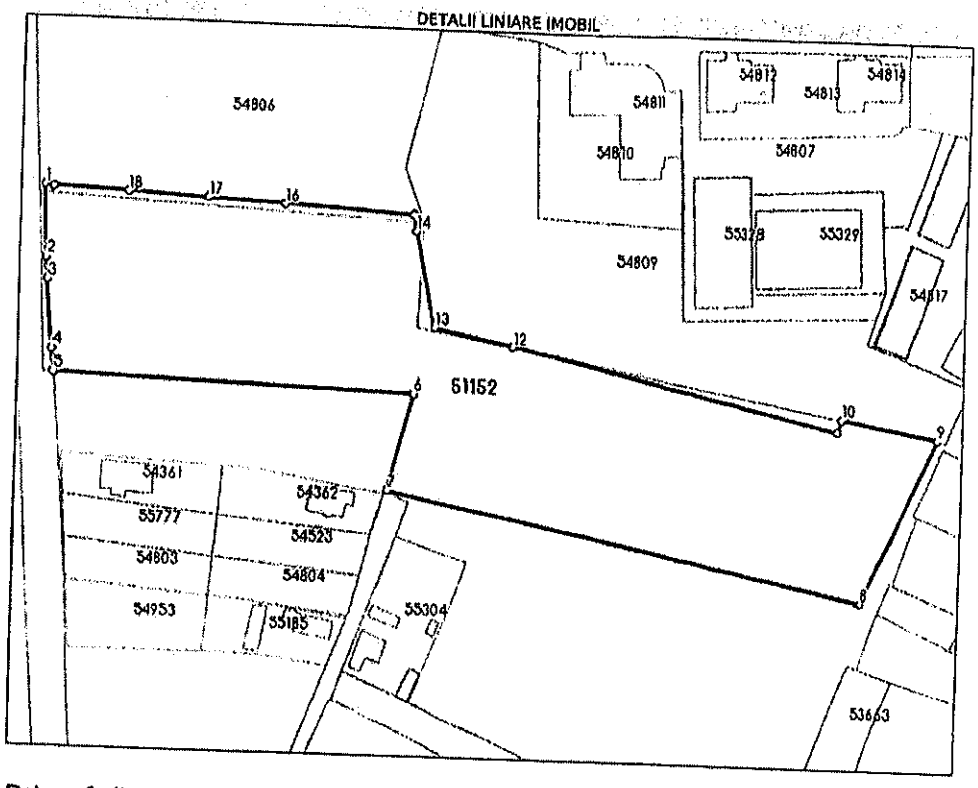
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51152	20.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observaţii / Referinţe
1.	curţi construcţii	DA	20.000	-	-	-	Imobil parţial împrejmuit cu gard de plasă.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.387
2	3	7.682
3	4	24.225
4	5	8.369
5	6	132.893
6	7	35.459

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

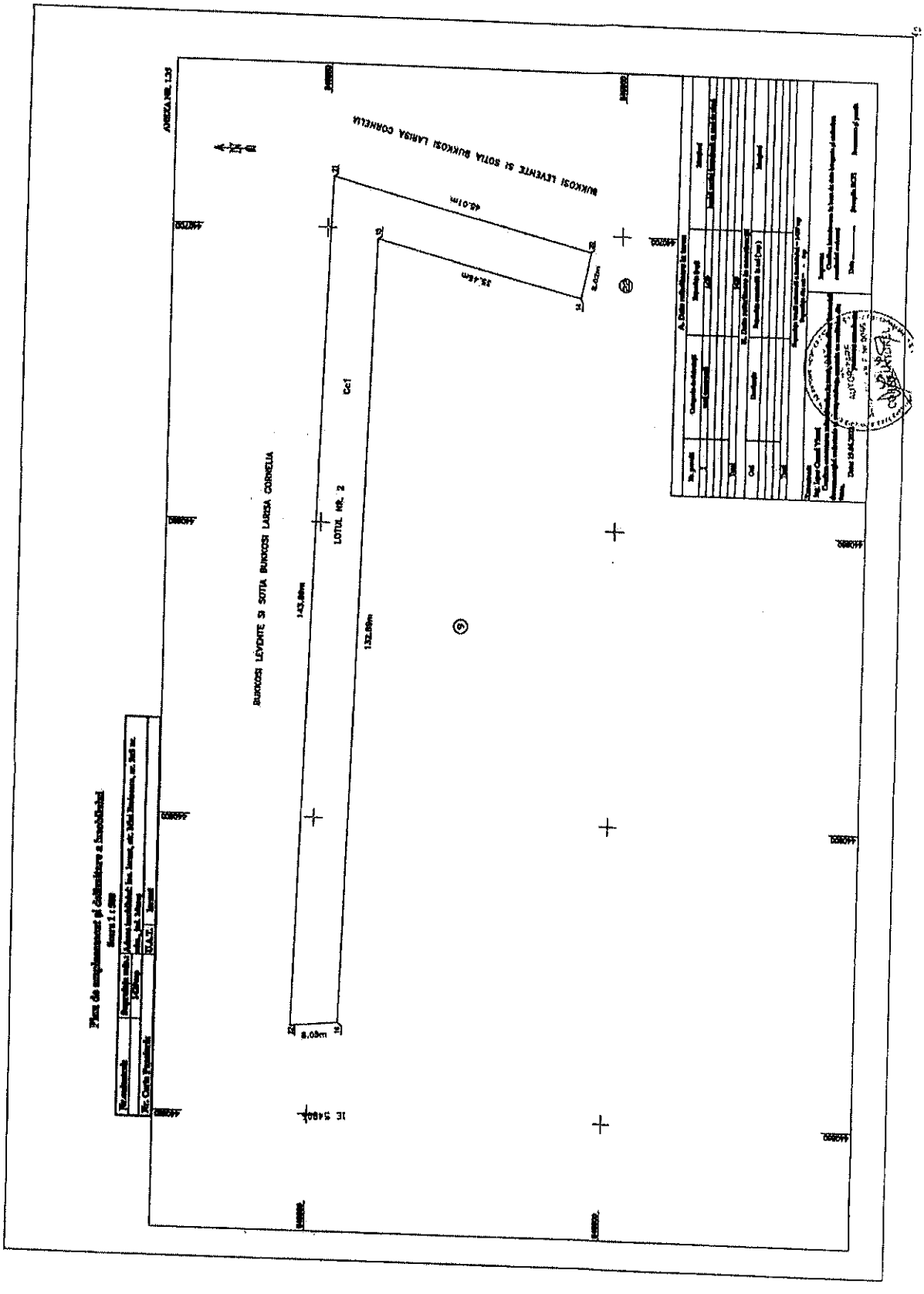
Formular versiunea 1.1

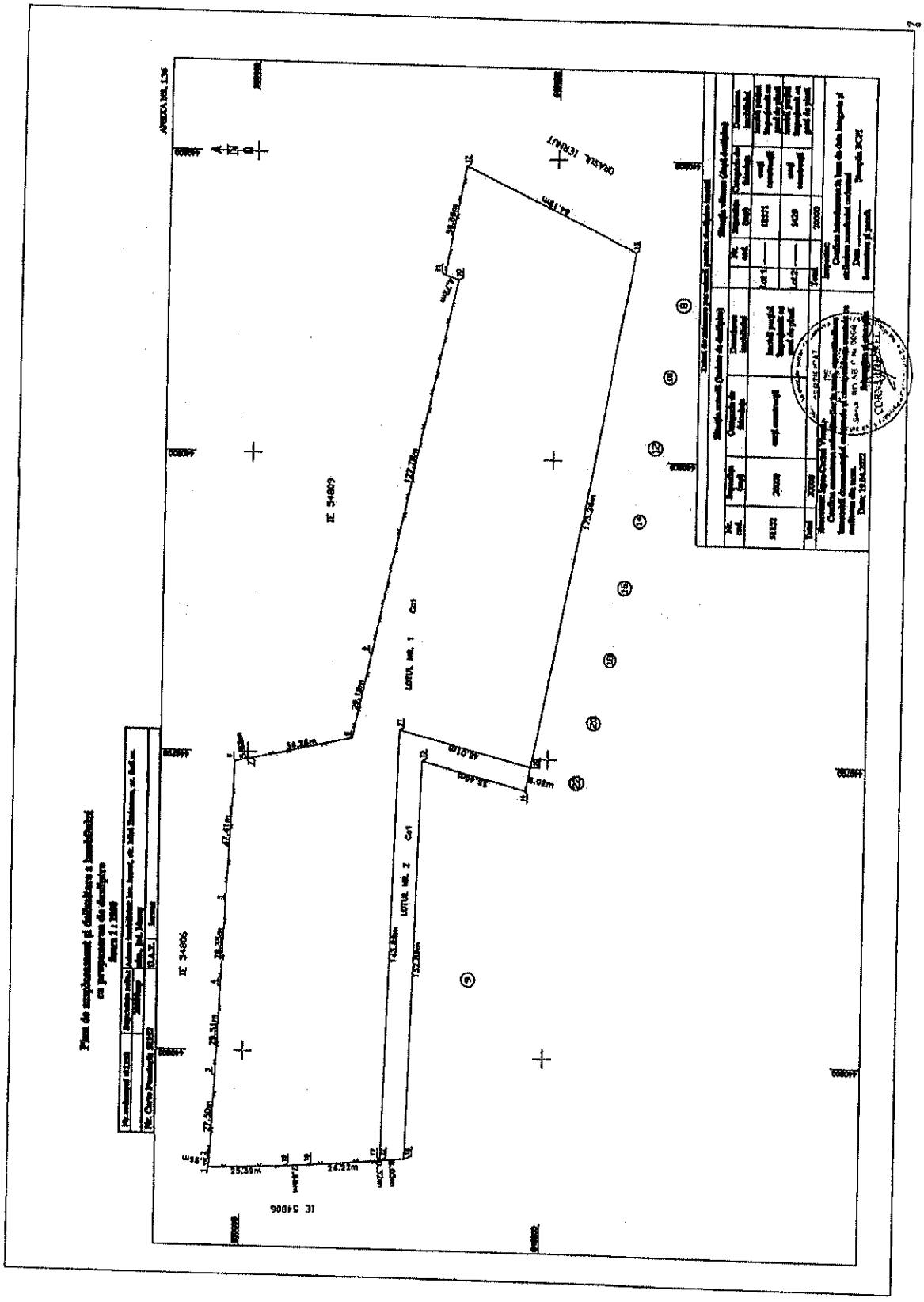
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	183.278
8	9	64.186
9	10	36.857
10	11	4.721
11	12	127.781
12	13	29.188
13	14	34.257
14	15	5.682
15	16	47.408
16	17	28.35
17	18	29.513
18	19	27.501
19	1	2.96

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

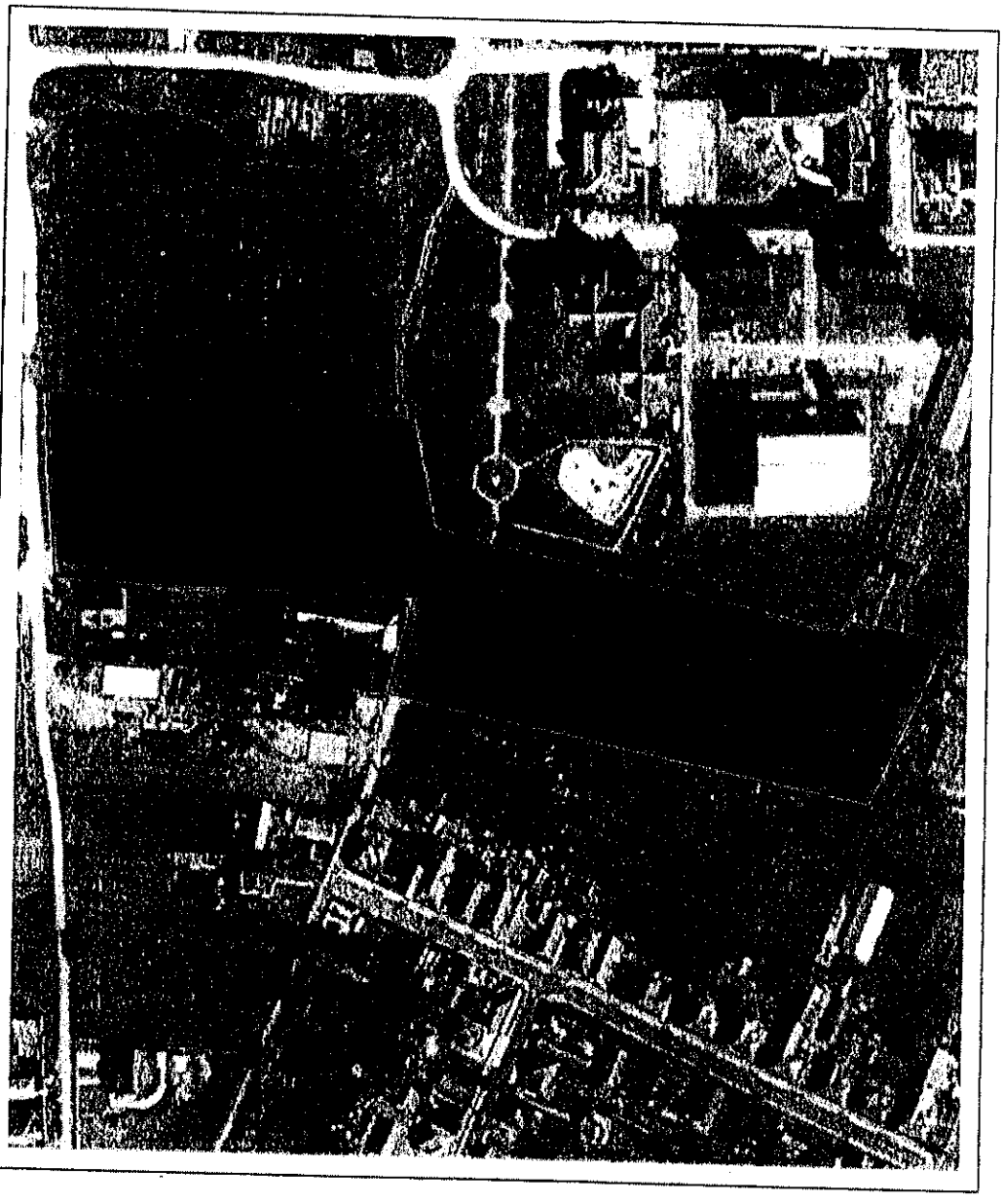
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.1671/22-03-2022 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
18-04-2022	Ioan-Marcel Orosfoian	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)


ANEXA NR. 1.3B
BUKKOSI LEVENTE SI SOTIA BUKKOSI LARISA CORNELIA
42.01m
33.46m
8.40m
Cc1
LOTUL NR. 2
BUKKOSI LEVENTE SI SOTIA BUKKOSI LARISA CORNELIA
143.88m
132.88m
8.05m
IE 5480


APEDUCTUL 1,36
DRUMUL (EXPLOAT)
IE 54809
LOTUL NR. 1
Cn1
LOTUL NR. 2
Cn1
IE 54806
IE 54806
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire
Scara 1:1 000
Data: 13.04.2022
CERTIFICAT

Incadrare in zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	20.000			imobil parţial împrejmuit cu gard de plasă.
	TOTAL:		20.000			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.387
2	3	7.682
3	4	24.225
4	5	8.369
5	6	132.893
6	7	35.459
7	8	183.278
8	9	64.186
9	10	36.857
10	11	4.721
11	12	127.781
12	13	29.188
13	14	34.257
14	15	5.682
15	16	47.408
16	17	28.35
17	18	29.513
18	19	27.501
19	1	2.96

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

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentaţii cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	6769	02.05.2022	16.05.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluţionării cererii nr. 6769 inregistrată la data de 02.05.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	55890	18571	Loc. Iernut, Str M. Eminescu, Nr. FARA NR. ADM., Jud. Mures
2	55891	1429	Loc. Iernut, Str M. Eminescu, Nr. FARA NR. ADM., Jud. Mures

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MURES la data: 17-05-2022

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORIAN-VIOREL MERUTIU

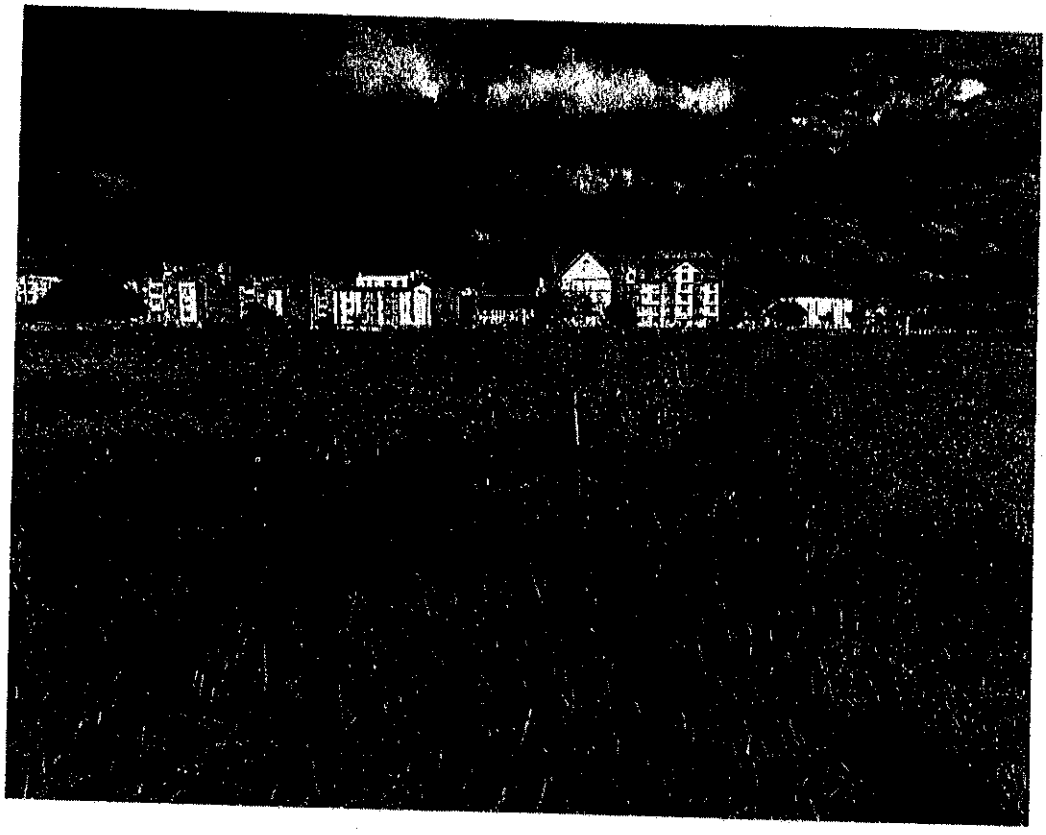
Florian Viorel Merutiu

Semnat digital de Florian Viorel Merutiu
Data: 2022.05.17 13:09:18 +03'00'

ORAȘUL IERNUT
NR. 13.507
din 30(ziua) 05 (luna) 2022 (anul)

NR.7/27.05.2022

RAPORT DE EVALUARE
UAT ORAȘ IERNUT



PATRIMONIUL AFLAT ÎN INVENTARUL DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMĂRIEI ORAȘULUI IERNUT – *TEREN*

Beneficiar: Primăria Orașului Iernut, județ Mureș

Elaborat de: S.C. Reghem Liv S.R.L.

Expert evaluator : Nemeș Gheorghe Mihail

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Orașului Iernut.

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii

1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului

1.3. Prezentarea evaluatorului

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii

1.5. Surse de informare

1.6. Ipoteze și condiții limitative

1.7. Clauze de confidențialitate

1.9. Răspundere față de terți

Capitolul 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Identificarea proprietății

2.2. Situatia juridica

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea terenului

4.1.1. Evaluarea terenului din orasul Iernut

Capitolul 5. CERTIFICARE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Anexe:

ANEXA 1. - EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

ANEXA 1.35

ANEXA1.36

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	proprietăți imobiliare: teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu, nr.4, oraș Iernut , județ Mureș, având suprafața de 1.429 mp-dezmembrat din cf 54806.
Localizare:	Oraș Iernut, județ Mureș.
Scopul evaluarii:	evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul orasului Iernut, jud.Mureș , evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției, și eventual vânzarea acestora.
Dreptul evaluat:	intregul drept de proprietate
Evaluator:	SC REGHEM LIV SRL, expert evaluator NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL
Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI IERNUT, JUD. MUREȘ
Data evaluarii:	27.05.2022
Data inspectiei:	27.05.2022
Data raportului:	mai 2022
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	*1 EUR = 4,9429 RON*

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietăților (teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp) care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Aurtorizati din Romania.

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului privat al orașului Iernut, jud. Mureș, la data de 27.05.2022, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9429 lei /EURO sunt:

Valoare **teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON**

TOTAL GENERAL () – 25.700 euro
127.000 lei

NOTĂ:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare ***nu includ*** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restricitive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.
- Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.
- *Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.*

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atăt pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

Ing. NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declaraţie certificăm următoarele:

➢ Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS) - ediţa 2021;

➢ Evaluatorul îşi asumă, pentru situaţiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;

➢ Datele prezente în cadrul raportului sunt reale şi corecte;

➢ Evaluatorul certifică faptul că inspecţia proprietăţii care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. REGHEM LIV S.R.L. în limita accesului pe proprietate;

➢ Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative incluse în conţinutul raportului şi reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;

➢ Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată şi nici interes personal şi nu este părtinitor faţă de nici una din părţile implicate;

➢ Atât evaluatorul cât şi orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acţionari sau asociaţi cu beneficiarul;

➢ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu aceşta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;

➢ Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă şi are experienţă în categoria de proprietate ce este evaluată;

➢ Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2019 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

EVALUATOR AUTORIZAT
membru titular
Ing. NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
ANEVAR

1. Capitolul 1- PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietăților – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie bunurile care aparțin domeniului privat al orașului Iernut,jud. Mureș.

Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT-dezmembrat din CF 54806.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piață/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate în Extrasele de Carte Funciară.

Valoarea de piata: **(definitie conf. SEV – 2021)**: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care parțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoarea justă: **(definitie conf. IFRS 13)** "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Scopul evaluarii: evaluarea mijloacelor fixe aflate în patrimoniul orașului Iernut, jud. Mureș și evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției.

Data evaluării: 27.05.2022

Data inspecției: 27.05.2022

Data raportului: mai 2022

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA ORAȘULUI IERNUT

Adresa: oraș Iernut, str. 1 Decembrie 1918, nr. 9,cod poștal 545100, jud. Mureș

E-mail: iernut@cjmures.ro

Telefon: 0265-471 410

Fax: 0265-471 376

1.3. Prezentarea evaluatorului

Ing. Nemes Gheorghe Mihail din oraș Ungheni, localitatea Recea, strada Principală nr. 41, județul Mureș, membru al Societatii Generale a Expertilor Tehnici, Filiala Mures, dovada legitimatia numarul 3/1999 si membru al UniuniiNationale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimatia numarul 14644 si expert tehnic judiciar legitimat cu legitimatia 40718072014 eliberata. de Ministerul Justitiei.Tel. 0723.692.179 și 0756.342.096

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

IVS – Cadru general;

- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) şi ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

1.5. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente şi elemente :

a) Materiale metodologice ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);

b) Liste de inventariere a bunurilor (drumurilor) care aparţin domeniului privat ale oraşului Iernut;

c) Extrase de Carte Funciară;

d) Fotografii;

e) Surse de informare online;

f) Informaţii şi propriile observaţii obţinute în urma vizionării proprietăţii;

g) Propria bază de date;

i) Recomandările și metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

j) OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare;

k)Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare";

1.7. Ipoteze şi condiţii limitative

Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia și limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului. Dacă eventualele lucrări topografice cu referire la proprietatea

evaluată vor invalida datele prezentate în prezentul raport de evaluare, evaluarea va trebui reconsiderată.

➢ Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale-extras **CF 54806** – din care a rezultat extrasul CF 55874-teren cu suprafata de 1.429 mp:

- Se înființează CF 54806 a imobilului cu nr. cadastral 54806/IERNUT, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 53391 înscris în CF 53391.

- Întăbulare drept de proprietate în baza legii 18/1991 dobândit prin Reconstituire, cota actuală 1/1- CONSILIUL LOCAL IERNUT

➢ SARCINI

NU SUNT

➢ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care au influență asupra parametrilor economico-financiari ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;

➢ Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;

➢ Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;

➢ Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

➢ Evaluatorul a obtinut informații, estimari și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;

➢ Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății și a informațiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influenta valoarea.

➢ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in limita informațiilor disponibile la data evaluarii;

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

➢ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de particularitățile evaluării și statutul actual al proprietății evaluate.

➢ Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de particularităţile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.

➢ Suprafețele au fost preluate din documentația cadastrală și informații prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare.

1.7.1. Condiţii limitative

➢ Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;

➢ Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fară acordul prealabil în scris al evaluatorului;

➢ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării și care pot influența opiniile din această lucrare;

➢ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;

➢ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informaţiile de care s-a dispus la data evaluării;

➢ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

➢ Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condiţiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate;

➢ Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.

➢ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.8. Clauze de confidentialitate

"Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară".

1.9. Răspunderea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului,corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc) nu se modifică semnificativ.Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-oferta, inflație, cursuri valutare,etc...).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.2

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2. Capitolul II – Descrierea proprietăților de evaluat

2.1. Identificarea proprietății

Proprietățile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport sunt:

- **Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT- dezmembrat din CF 54806/IERNUT.**

2.2. Situația juridică

La data evaluării, imobilul se află în proprietatea Primăriei Orașului Iernut.

Elemente juridice de tip excepţional:

Evaluatorul a avut la dispoziție toate documentele ce atestă dreptul de proprietate, infomațiile prezentate fiind menționate în documentele oferite de beneficiar și considerate reale și valabile la data evaluării.

Evaluatorul nu avut la dispoziţie Extrase de Carte Funciară recente, parc - extras de carte funciară din anul 2022.

Toate aceste informaţii au fost considerate credibile şi corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deţinute.

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietățile imobiliare în cauză - Teren intravilan situat pe strada Iuliu Maniu,nr.4, oraș Iernut, având suprafața de 1.429 mp, evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.55874/IERNUT.

Orașul Iernut, este un oraș în județul Mureș, Transilvania, România. Orașul este situat în vestul județului, pe râul Mureș, pe DN13 la 2 km de intersecția acestuia cu DN14A.

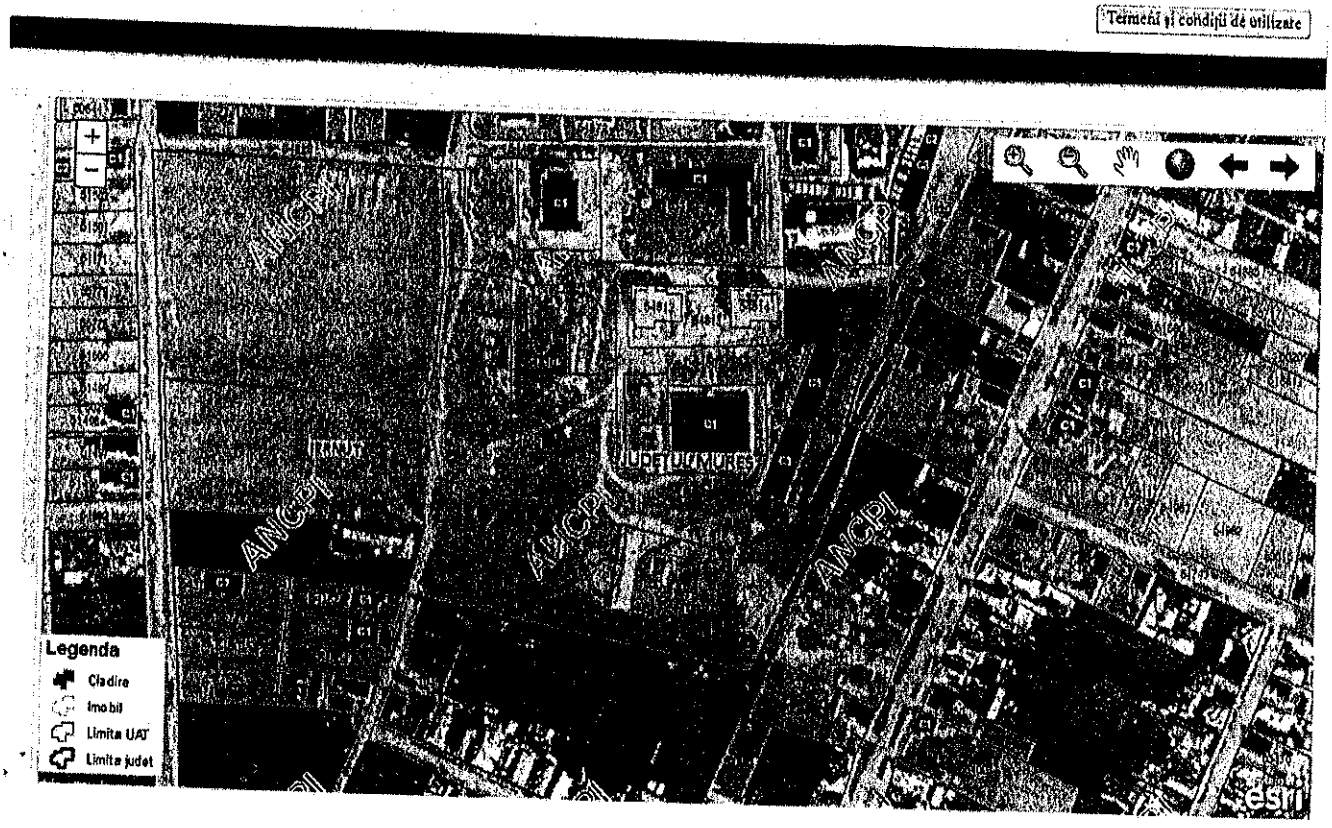
Iernut, parte componentă a județului Mureș, este situat în partea centrală a Podișului Transilvaniei, pe cursul mijlociu al râului Mureș între localitățile Târgu Mureș (30 km) și Luduș (14 km), la latitudine nordică de 46°27'13" și longitudine estică de 24°14'0". Altitudinea absolută de 286m se află în zona bisericii romano-catolice. Suprafața lui de 106 km2 ocupă 1,5%-2% din județul Mureș.

Orașul Iernut se găsește pe malul stâng al râului Mureș, pe Drumul Național DN15, respectiv pe Drumul European E60, între Târgu Mureș, Turda și Cluj-Napoca. Comunele învecinate Iernutului sunt: Adămuș, Bichiș, Bogata, Cucerdea, Cuci, Iclănzel, Ogra.

Relieful are un aspect tipic deluros, cu unele suprafețe de șes în parte stângă a Mureșului, acestea fiind de fapt terase ale râului Mureș. Cea mai înaltă dintre aceste terase se află și la cea mai mare distanță de localitate, aceasta fiind la Cigașe, la o altitudine de 448m, următoarea terasă de la I.S.C.I.P, de 8-10m, este una de oraș, altă terasă este cea aluvionară și este adesea inundată.

În partea dreaptă a Mureșului există un număr redus de terase, locul acestora fiind luat de versanții cu pante accentuate și/sau chiar abrupte. Între Iernut și Lechința pantele abrupte suferă prăbușiri masive datorate înclinării pantelor și subsăparilor apei Mureșului ducând la un aspect de macro-relief, vegetația lipsind complet. Valea Mureșului are o deschidere largă (3-5 km). Interfluviile sunt rotunjite, afectate de alunecări și rupturi, altitudinea lor maximă fiind de 496m.

Localizare teren



2.3.1. Descrierea terenului

- **Localizare** – Terenul evaluat este situat în orașul Iernut , strada Iuliu Maniu, nr.4,județ Mureș.
- **Regim juridic** - teren intravilan (vezi CF anexat si anexele 1.35 si 1.36).
- **Suprafaţa terenurilor** – terenul are o suprafață de **1.429 mp**.
- **Forma şi deschiderea** – forma dreptunghiulară și o suprafață plană.
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru aceste amplasamente. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat celei mai bune utilizări;
- **Amplasarea construcţiilor pe teren** – pe terenul în cauză nu există nici o construcție
- **Drepturi de servitute** – vezi descrierile din extrasul CF anexat;
- **Utilităţi şi restricţii** – parcela de teren deține utilități.

- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaşte existenţa unor resurse minerale ascunse pe amplasamente sau în jurul lor şi se presupune că proprietăţile nu sunt afectate de eventuala existenţă a acestora;

3.Capitolul III Piata specifică locală si considerații privind CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobilare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza piețelor specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economica a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

3.2. Considerații privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2021 ca fiind utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde sunt localizate proprietățile implicate.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate in considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente in zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurala. Proprietatea a fost tratată in ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public, amenajarea cu infrastructură si suprastructura și utilizarea administrativa care serveste sectorul public.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

*cea mai buna utilizare a terenului liber ;

*cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăților imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie sa indeplineasca patru criterii- ea trebuie sa fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productivă.

Tinând seama de aceste considerente in cazul activului evaluat cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia pe care o are in prezent si anume cea de- ***teren pentru construcții.***

4.Capitolul IV - Evaluarea proprietății

Având in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piata/justa.**

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata/juste** a proprietăților imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Astfel s-a folosit Metoda comparației directe pentru stabilirea prețului terenului din zonă .

Descrierea sumara a abordarilor și metodelor de evaluare utilizate

Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)**Estimarea valorii de piata** prin **metoda costurilor** se bazeaza pe comparatia **costului** de **construire** a unei **proprietati** cu **valoarea** unei **proprietati existente**.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoare** si **cost**.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierii cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierii cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierii care include atat deprecierea fizica, cat şi deprecierea functionala şi externa.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele şi materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata şi a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente (conform GN1).

4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode și tehnici:

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implica o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informații disponibile asupra tranzactiilor de piata recente .Deși vânzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea de evaluat si poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Tehnica parcelarii si dezvoltarii poate fi aplicata in evaluarea terenului.

Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate parcelarii construirii pe aceste parcele si actualizarea venitului net rezultat, obtinand astfel o indicatie de valoare.Aceasta tehnica poate fi susținută în unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata.Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime . Când comparația directă nu este posibilă pot fi aplicate , cu precautie, urmatoarele metode:

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii.Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia(prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie).Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul lor, minus deprecierea, care se scade apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplica, de asemenea informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza.Este realizată o analiză financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor.Venitul rămas este considerat ca venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare.Metoda este limitată la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi,pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.Terenul poate fi evaluat si prin capitalizarea rentei funciare(chiriei) . Dacă terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciare (sau chirie),aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata atunci cand exista suficiente informatii de piata.Trebuie acordata atenție in folosirea termenilor si conditiilor speciale

ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentativa pe anumite piete.In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de date evaluarii, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut. In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata din studiul pietei imobiliare cerere-oferta prin utilizarea urmatoarelor metode:metoda comparatiilor .

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare"- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afară elementelor de comparație, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- Reconcilierea preţurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piaţă, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de preţul unitar la care corecţia brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al preţurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparaţia de piaţă se vor utiliza în evaluare, ca proprietăţi comparabile, numai tranzacţii sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecţii pozitive sau negative între terenul evaluat şi terenurile cu care se face comparaţia.

4.1.1. Evaluarea terenului:

Corecţiile avute în vedere sunt:

Corecţie pentru negociere. S-au estimat corecţii în urma analizei de piaţă, precum şi a discuţiilor purtate cu agenţii imobiliari specializaţi în acest tip de proprietate, pentru vânzatorii hotărâţi să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Preţul tranzacţiei este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potenţial este deseori determinată sau limitată de condiţiile contractuale existente. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat acelaşi.

Condiţii de finanţare. Preţul de tranzacţionare a unei proprietăţi imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăţi identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobandă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de finanţare sunt aceleaşi.

Condiţiile de vânzare. Reflectă motivaţia cumpărătorului şi /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacţiile la piaţă. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de vânzare sunt aceleaşi (negociere liberă).

Condiţiile pieţei. Ţin cont de data tranzacţiei şi de evoluţia preţurilor proprietăţilor imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare şi Vecinătăţi): Ajustările pe motivul amplasării şi vecinătăţilor se fac atunci când caracteristicile proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate. Diferenţele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăţilor comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate amplasării într-o zonă. S-a efectuat corecţie negativa proprietăţii comparabile A , pentru amplasare şi vecinătăţi mai atractive decât proprietatea evaluată.

Caracteristici fizice şi tehnice: Fiecare diferenţă între carateristicile fizice ale proprietăţilor comparabile şi proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă şi ajustare. Diferenţele fizice şi tehnice înseamnă diferenţe de suprafaţă, reţea edilitară, tipul drumului de acces.

Suprafaţă(mărimea terenului) – Corecţiile pentru suprafaţa terenurilor au ţinut cont de faptul că o suprafaţă mai mare este mai puţin accesibilă, având o piaţă mai restrânsă. Astfel s-au aplicat corectii negative proprietatiilor A si B ,datorita suprafetei mai mare decat a proprietatii subiect.

Topografie – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de poziționarea terenului. Nu s-au efectuat corecţii.

Tipul drumului de acces – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. S-a efectuat corecție negativa pentru acest criteriu comparabilei B.

Categorie de folosinţă (Eficienţă) - Corecţia ţine cont de posibilităţile de utilizare ale terenului şi de segmentul căruia i se adresează. Nu s-au aplicat corecţii comparabilelor.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecţii proprietăţilor comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecţiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 1.429 mp este:

Valoare teren intravilan oraș Iernut = 25.700 euro – 127.000 RON

FISA DE EVALUARE NR. 1

EVALUARE TEREN(1429 mp)-IERNUT(intravilan)- CF 55874: ABORDAREA PRIN PIATA

[redacted]

	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	**EUR/mp**		**14.00**	**12.00**	**18.00**
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-3%	-3%	-3%
0	**Preţ obtenabil la vânzare**	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**
1	**Drepturi de proprietate transmise**		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
2	**Condiţii de finanţare**		normale	normale	normale	normale
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
3	**Condiţii de vânzare**		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			**0**	**0**	**0**
	Preţ ajustat			**13.58**	**11.64**	**17.46**
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare**		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**EUR/mp**		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**13.58**	**11.64**	**17.46**

5	Condiţiile pieţei		data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.58	11.64	17.46
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut	Intravilan/Iernut
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-3%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-0.41	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		13.17	11.64	17.46
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1,429.00	6,136.00	3,950.00	800.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-8%	-6%	4%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-1.05	-0.70	0.70
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plat	teren plat	teren plat	teren plat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.94	18.16
	7.c. Acces (tip de drum)		drum orasenesc	drum orasenesc	drum european	drum orasenesc
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	-3.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	-0.33	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		12.12	10.61	18.16
8	Utilităţi		in apropiere	da	da	in apropiere
	Ajustare pentru utilităţi (procentual)	%		-2.00%	-2.00%	0.00%
	Ajustare pentru utilităţi (valoric)	EUR/mp		-0.24	-0.21	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		11.88	10.40	18.16
9	CMBU	mp	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii	teren construcţii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12	Preţ ajustat	EUR/mp		11.88	10.40	18.16

	Ajustare totală brută	EUR/mp		1.70	1.24	0.70
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		12.5	10.6	4.0
	Număr de corecții					

		Valori rotunjite
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	18.16	18
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	25,948	25,722
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	128,260.12	127,141

INTOCMIT
EXPERT EVALUATOR
NEMES GHEORGHE MIHAIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

COMPARABILA 1

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Mures > Iernut (comuna) > Iernut > Strada Dacia Traiana > Teren 6.136 mp

Real Estate Management
Agentie
214 afiseaza numarul

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Teren 6.136 mp

87 000 €

Mures (judet), Strada Dacia Traiana

6 136 m² 87 000 €

Salveaza la Favorite Contact

Prezentare generala

Suprafata	6.136 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

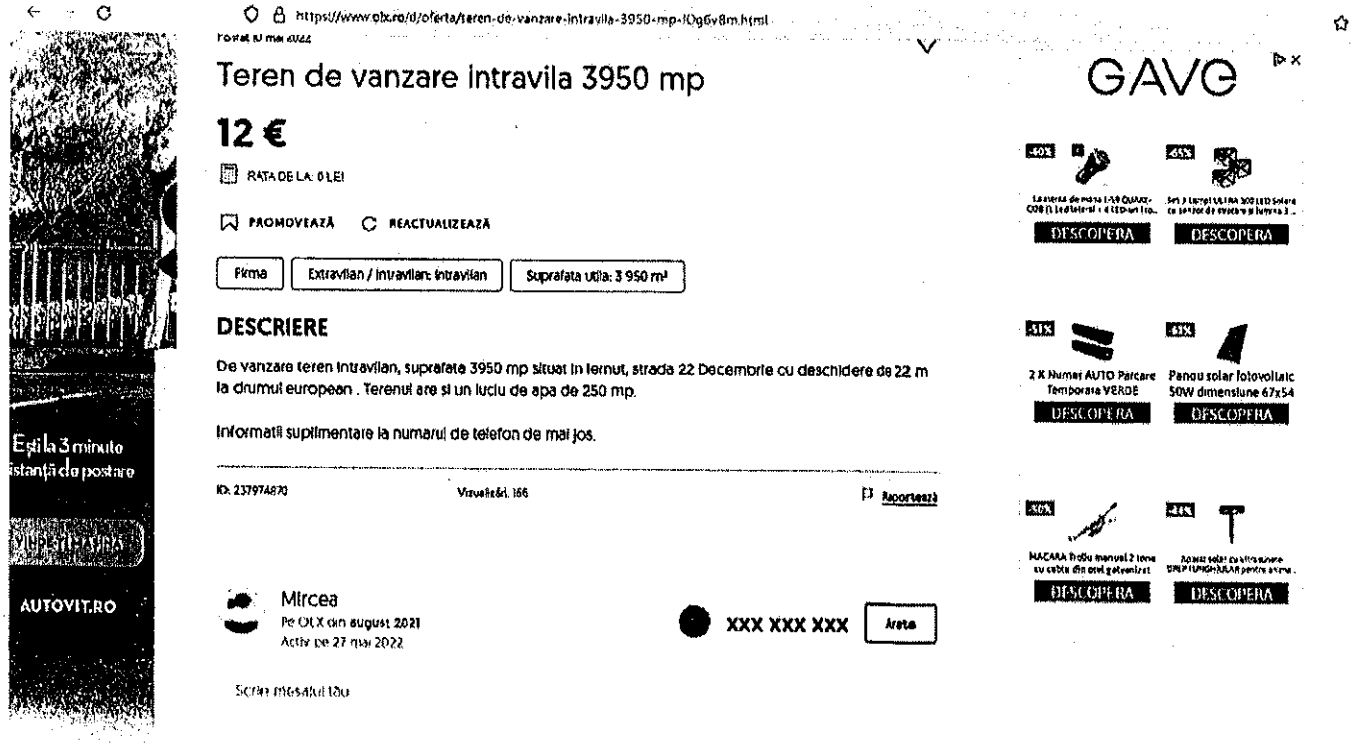
Terenul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Iernut - zona ultracentrala.
Terenul are o suprafata de 6136 mp cu front direct la strada secundara de cc. 90m.
Terenul are forma neregulata.

Tipul zonei: rezidentiala, comerciala, urbana

Utilitati:
- electricitate: da
- apa: da
- gaze: da
- canalizare: da
- incalzire: nu

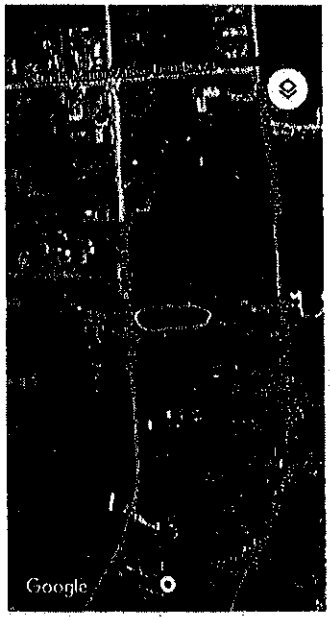
Agentie imobiliara
FIRST BANK SA

COMPARABILA 2



COMPARABILA 3

Mesaje Contul meu Adauga anunt nou



VANZATOR

Vlad
Pe OLX din iulie 2021
Activ azi la 08:15

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator

LOCALIZARE

Iernut,
Mures

Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

Postat 10 mai 2022

Loc pentru casă 8 ari Iernut

18 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

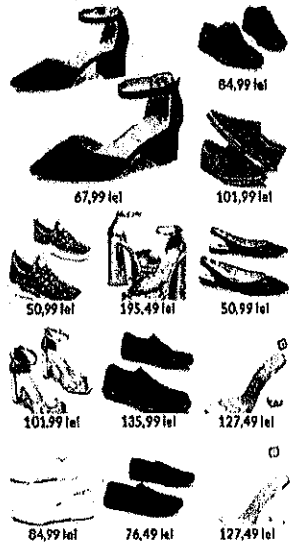
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Teren intravilan (pentru casă)800 metri pătraţi (8ari),evând lăţimea(deschiderea) de 16 metri liniari si lungimea de 50 metri,terenul se afla in Iernut se strada Octavian Goga.

ID: 232320201 Vizualizări: 1396 Raportează



KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

4.2. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

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

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

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

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor efectuate, având în vedere informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, pentru valoarea proprietăţii vom folosi rezultatul estimat prin metoda comparaţiei directe.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaţionale de Evaluare şi prin reconcilierea valorilor obţinute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietăţii imobiliare (**abordarea prin piață**) ,fapt ce conduce la stabilirea valorii celorlalte terenuri, evidențiate în tabelele din Capitolul - Sinteza evaluării.

5.Capitolul V - CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice si reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale,neinfluentate de nici un factor.

In plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

RECEA

27.05.2022

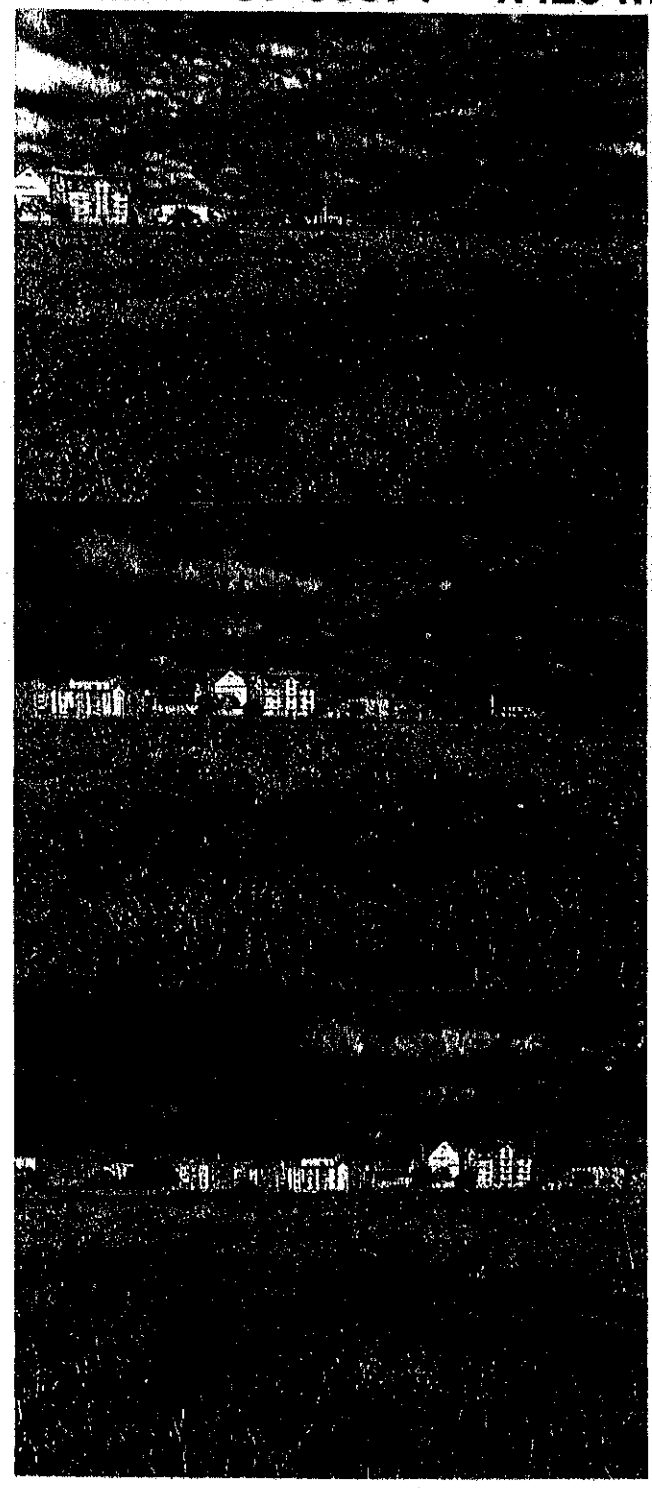
EVALUATOR

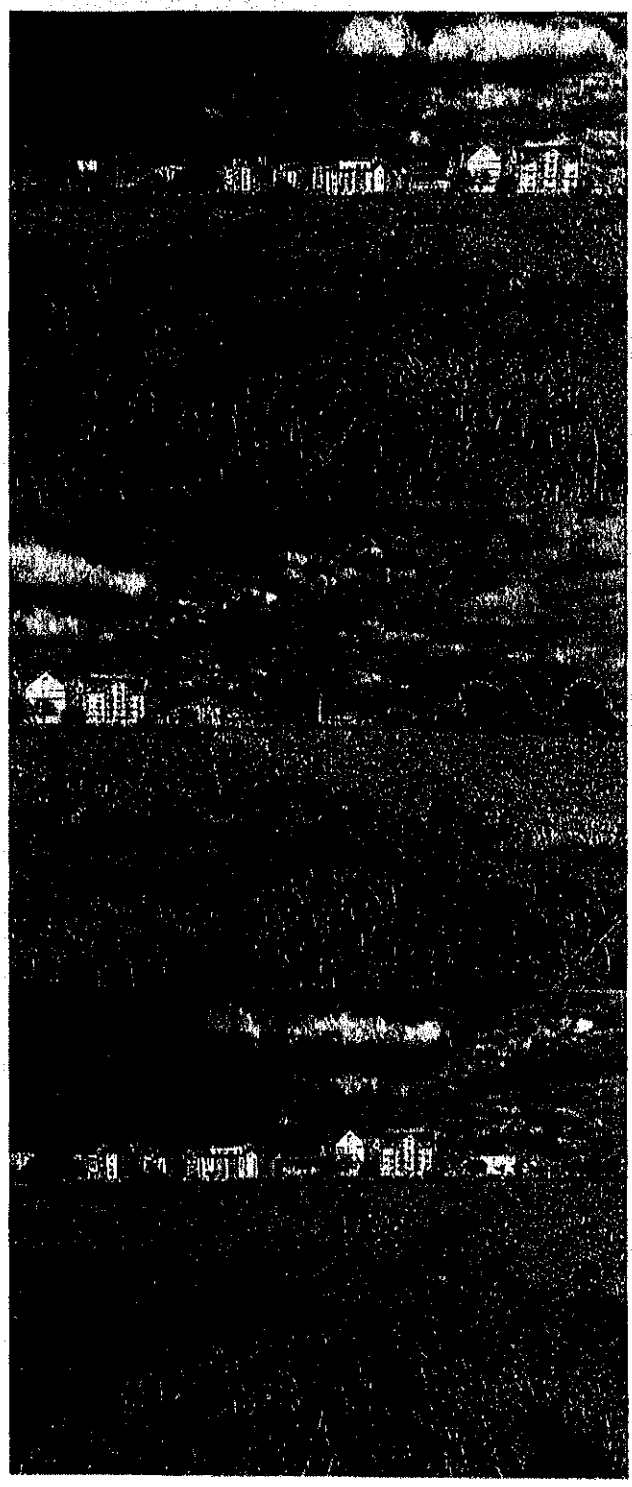
ING. NEMES GHEORGHE MIHAIL

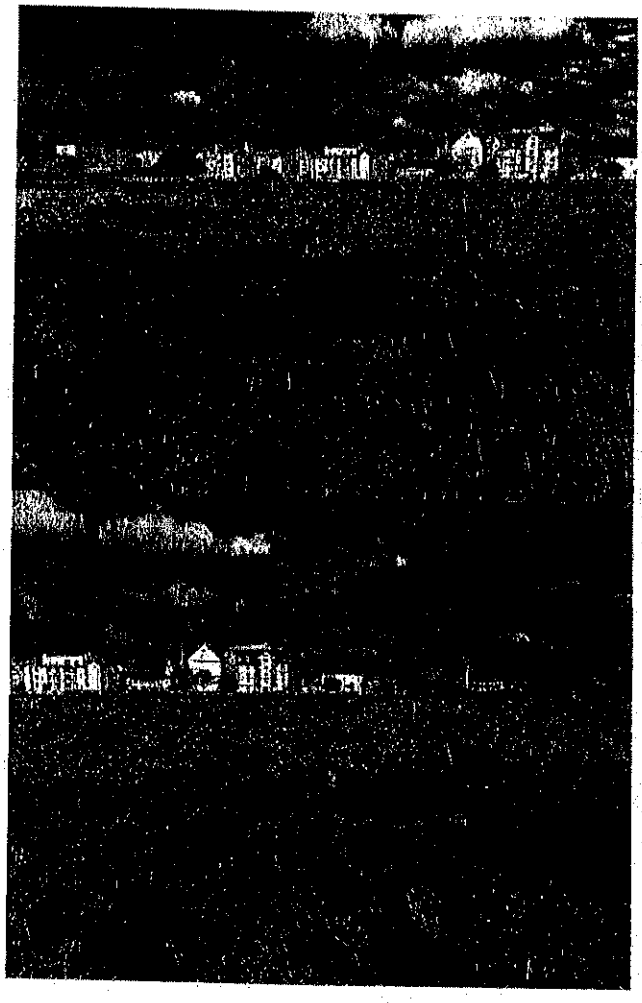
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NEMES GHEORGHE MIHAIL
Legitimația Nr. 14644
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

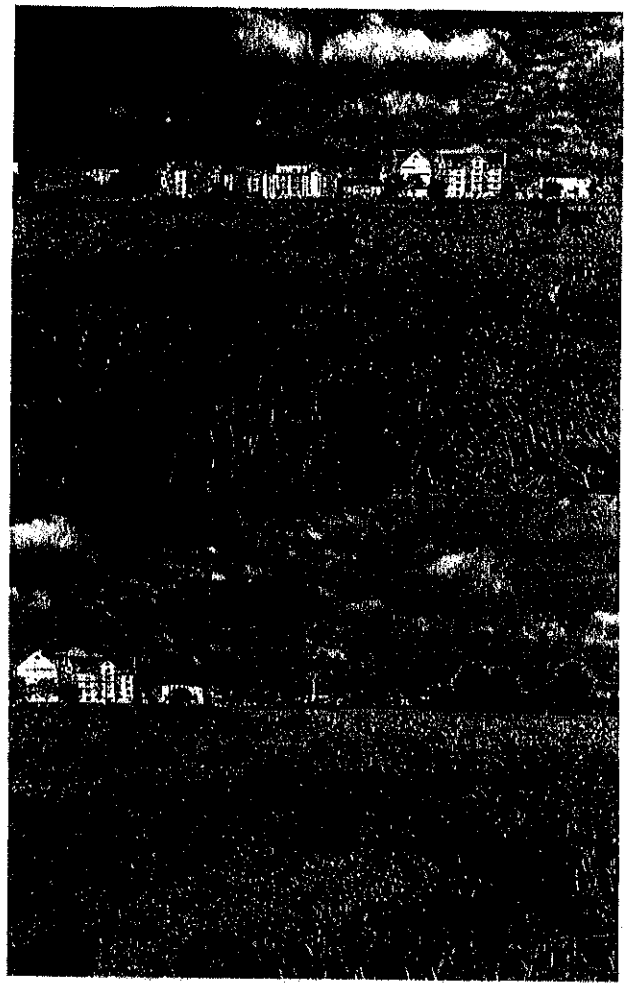
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

TEREN – CF 55874 – 1.429 mp







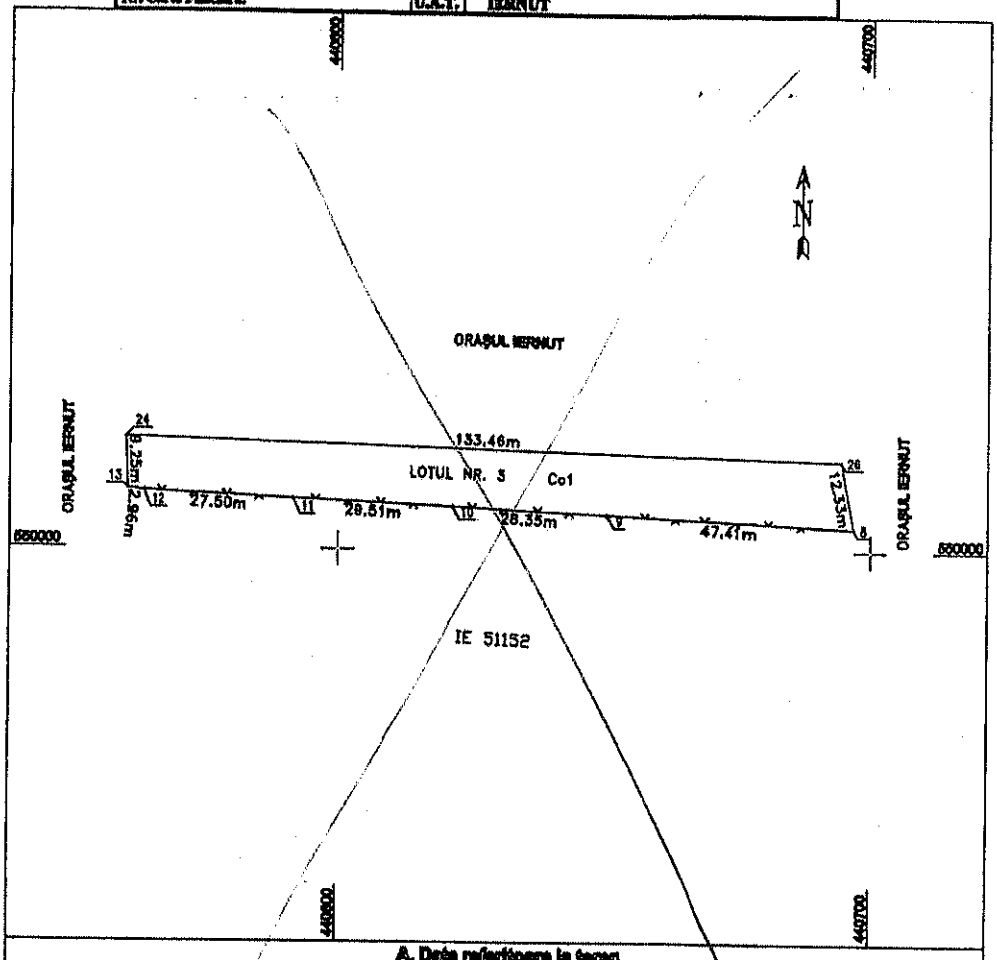


ANEXA 1 – EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral :	Suprafața mis.: 1429 mp	Adresa imobilului: Imobilul este situat în intravilanul loc. Ierșnit, str. Iulia Maniu, nr. 4, jud. Mureș
Nr. Carte Funciară:	U.A.T.	IERNUT



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	curți construcții	1429	Imobil parțial împrejmuit cu gard de plasă
Total		1429	

B. Date referitoare la construcții:

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1429 mp

Suprafața din act = - mp

Executant:
Se Denisa Geo-Top-Star SRL prin Ispas Cornel Viorel

Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea datelor din documentația cadastrală și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Data: 19.04.2022 BD AB F Nr 0066 Semnătura autorizată

ISPAS CORNEL VIOREL

CERTIFICAT AUTORIZARE Seria: RO-B-J Nr. 0066 2020 DENISA GEO-TOP-STAR S.R.L.

Inspector:
Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data ..... Ștampila BCPI Semnătura și parafa

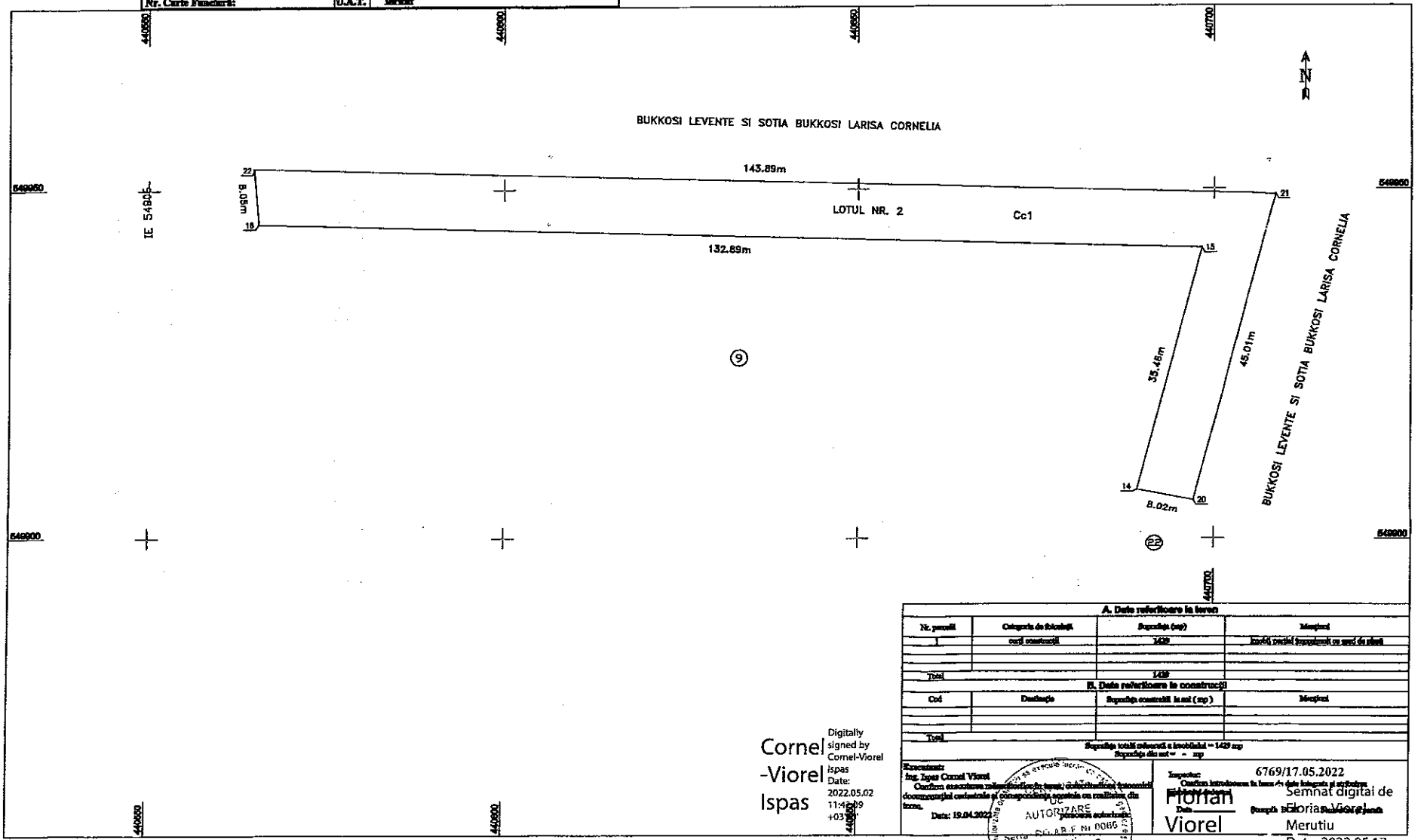
13

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr.cadastral:	Suprafaţa mă.:	Adresa imobilului: loc. Iernut, str. Mihai Eminescu, nr. fără nr. adm., jud. Mureş
55891	1429mp	
Nr. Carte Funciară:	U.A.T.	Iernut

ANEXA NR. 1.35



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Mentiuni
1	curţi construcţii	1429	Imobil cadastral înregistrat cu sarcini de alteii
Total		1429	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1429 mp
Suprafaţa din act = - mp

Executant:
Ing. Ispas Cornel Viorel
Cunoscînd consecinţele infracţiunilor de falsul în declaraţii şi uzurparea funcţiei de semnătură, declar pe propria răspundere că datele din documentaţia cadastrală şi concordanţa acesteia cu realitatea din teren.
Data: 19.04.2022

Cornel-Viorel Ispas
Digitally signed by Cornel-Viorel Ispas
Date: 2022.05.02 11:42:09 +03'00'

Inspector: 6769/17.05.2022
Confirm introducerea în baza A date integrate şi actualizate
Data: ____ Semnătura şi parafa

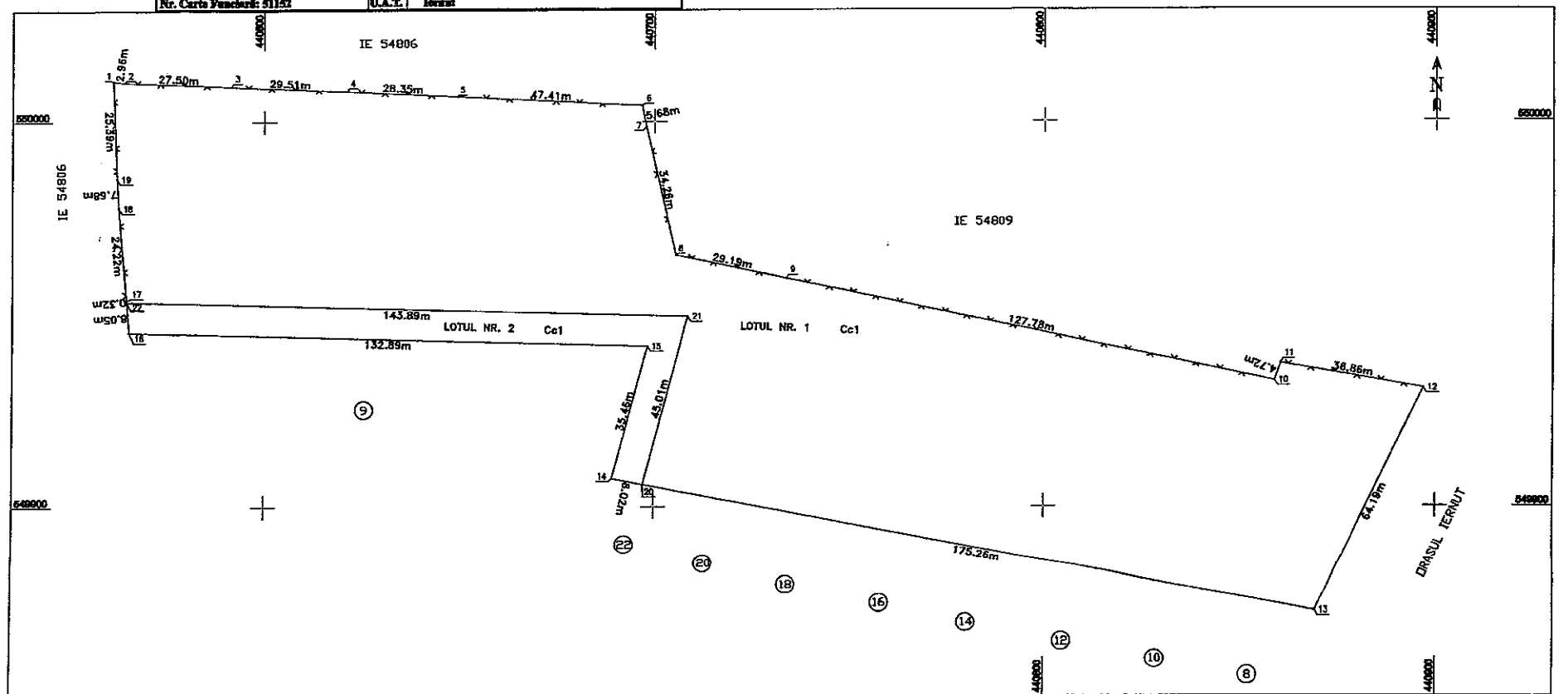
Florian Viorel Merutiu
Semnat digital de Florian Viorel Merutiu
Data: 2022.05.17 13:12:52 +03'00'

AUTORIZARE
persoana autorizată
OCPI A.B.C.F. Nr. 0065

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
ca propunerea de dezlipire
Scara 1 : 1000

Nr.cadastral :51152	Suprafața mă.: 20000mp	Adresa imobilului: loc. Ierșnit, str. Mihai Eminescu, nr. fără nr. adm., jud. Mureș
Nr. Carte Funciară: 51152	U.A.T.	Ierșnit

ANEXA NR. 1.36



Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului		Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
51152	20000	curți construcții	imobil parțial împrejmuit cu gard de plasă	Lot 1	55890	18571	curți construcții	imobil parțial împrejmuit cu gard de plasă
				Lot 2	55891	1429	curți construcții	imobil parțial împrejmuit cu gard de plasă
Total	20000			Total		20000		

Executant: Ispas Cornel Viorel
Confirm măsurarea miș.lor fn teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Data: 19.04.2022
Semnătura și ștampila

Cornel-Viorel Ispas
Digitally signed by Cornel-Viorel Ispas
Date: 2022.05.02 11:41:35 +03'00'

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AB F Nr: 0060
CORNEL VIOREL ISPAS

Inspector: 6769/17.05.2022
Confirm introducerea fn baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Data
Semnătura și ștampila

Florian Viorel Merutiu
Semnat digital de Florian Viorel Merutiu
Data: 2022.05.17 13:12:18 +03'00'