

Consiliul Județean Mureș
R.A. AEROPORTUL "TRANSILVANIA"
TÂRGU MUREȘ, ROMÂNIA

Nr. 1211 Din 18.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

***ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE
CONFORM L. 255/2010
A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ
SITUATE PE AMPLASAMENTUL
LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ***

***„Modernizarea Aeroportului Transilvania
Targu Mures și includerea obiectivelor din
Master Planul General de Transport ”***

U.A.T. Ungheni - Jud. Mureș

**Beneficiar:
REGIA AUTONOMĂ AEROPORTUL TRANSILVANIA TARGU MUREȘ**

**TIMIȘOARA
Ianuarie 2020**

*Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul
General de Transport "*

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 25/1/21.01.2020

OBIECTUL EVALUAT: *Imobile aflate în extravilan UAT Ungheni*

TIPUL PROPRIETĂȚII: *Proprietate imobiliară - terenuri*

PROPRIETAR (I): *Conform anexei*

CLIENT: *R.A. AEROPORTUL TRANSILVANIA TÂRGU MUREȘ*

UTILIZATOR DESEMENAT: *R.A. AEROPORTUL TRANSILVANIA TÂRGU MUREȘ*

DATA INSPECTIEI: *27.12.2019*

DATA RAPORTULUI: *21.01.2020*

SCOPUL EVALUĂRII: *"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"*

TEREN: *Conform tabelului anexat*

REZULTATUL EVALUĂRII:

Nr. imobile	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Valoare totală de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei)
4	Pășune extravilan	57.124,00	228.496,00	34.274,40	262.770,40
4	Total	57.124,00	228.496,00	34.274,40	262.770,40

NOTĂ:

- *Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.*

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

Ec. Grădinaru Nicoleta
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și întreprinderi
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964



CUPRINS

1.	TERMENI DE REFERINȚĂ	4
1.1.	Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	4
1.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
1.3.	Scopul evaluării.	4
1.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.	4
1.5.	Tipul valorii.....	5
1.6.	Data evaluării.....	5
1.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
1.8.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	6
1.9.	Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
1.10.	Restricții de utilizare difuzare sau publicare.	8
1.11.	Declararea conformității evaluării cu SEV.	8
1.12.	Descrierea raportului.	8
2.	PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1.	Descrierea investiției.....	10
2.2.	Identificarea proprietății imobiliare	11
2.3.	Date despre localitate zonă și vecinătate	11
2.4.	Descrierea proprietății imobiliare	11
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	16
3.1.	Definirea pieței specifice.....	16
3.2.	Analiza cererii.....	16
3.3.	Analiza ofertei.....	16
3.4.	Echilibrul pieței.....	17
4.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
4.1.	Analiza celei mai bune utilizări – CMBU.	20
4.2.	Analiza CMBU a terenului considerat liber	20
4.3.	Analiza CMBU a terenului considerat construit	20
5.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
5.1.	Evaluare terenurilor	21
5.2.	Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.....	23
5.3.	Evaluare teren agricol prin metoda rentei funciare	24
5.4.	Valoarea terenurilor: fâneată - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive.....	24
5.5.	Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mureș aferent anului 2020".....	37
6.	ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR	27
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	28
8.	ANEXE.....	33



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor*, Ed. 2018 și cu *ipotezele și ipotezele speciale* cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

Declaram că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna decembrie 2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://inotl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).
9. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile **art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010**, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la rezultatele evidențiate.

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru beneficiar.

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.

EXPERTUS S.R.L. a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

EXPERTUS S.R.L. este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2018. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile” și „Evaluări de întreprinderi”, conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu nr. C 6274

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR – GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **R.A. Aeroportul Transilvania Târgu Mureș**, în calitate de **client și utilizator desemnat**.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. Scopul evaluării.

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de despăgubire a imobilelor**, afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"**.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexei, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierii lor de către statul român prin **R.A. Aeroportul Transilvania Târgu Mureș** în vederea realizării obiectivului de investiții: **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"**.

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, **având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** – declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare).

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de lucrarea de utilitate publică **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"**, în:

- **teren extravilan**
 - arabil
 - pășune – fâneată
 - neproductiv
 - ape, canale, șanțuri
 - vie hibridă și vie nobilă
 - livadă clasică și intensivă
 - pădure
 - vegetație forestieră
- **teren intravilan**
 - curți construcții
 - construcții dig
 - arabil
 - pășune – fâneată
 - drum de exploatare



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexei și se află situate în extravilanul localității Vidrasău UAT Ungheni , jud. Mureș.

1.5. Tipul valorii.

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general - valoarea de piață – bază de evaluare – este definită după cum urmează:

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

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții: **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al localității Vidrasău , jud. Mureș .**

În consecință, nu este respectată definiția **valorii de piață**, care prevede că *„părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o **valoare specială a imobilelor**.

În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece **exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului**, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel:

„Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare”.

Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă a unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a aceluși activ. Conceptul de valoare de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.

Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială.

Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au o valoare numai pentru un cumpărător special. **Un cumpărător special** este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau de **expropriere (despăgubire)**.

Conform legislației în materie de expropriere, despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Legea prevede faptul că *„La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.*

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.

1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2020**, dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 27. 12 2019 – 27.01 2020, la un curs valutar de **1 Euro = 4,7788 lei**, din data de **21.01 2020**.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	<i>S-a pus la dispoziția evaluatorului lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere însușită de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale afectate de amplasamentul în discuție sus-mentionate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010.</i> <i>Categoria de folosință din planul de amplasament este în responsabilitatea primăriei;</i> <i>Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament – este în responsabilitatea firmei de cadastru și OSCE P. Târgu Mureș.</i>
--	--

Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

	<i>Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea – este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport.</i>
Inspekția proprietăților imobiliare	Inspekția a fost executată la data de 27.12.2019, de către: - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.
Limitări	Nu este cazul

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client:

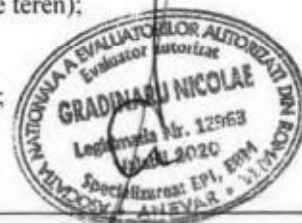
- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere însoțită de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
 - Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client -lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere însoțită de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
 - Planuri, schițe;
 - Informații privind istoricul amplasamentului;
- Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea O.G. nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. și M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12.2010;**
- **Legea 233/2018, privind modificarea și completarea Legii nr. 255/2010;**
- **Legea 14/2014 privind vânzarea terenurilor agricole;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Mureș;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru și carte funciară;
- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.

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

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele ce fac obiectul evaluării sunt afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții: **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al localității Vidrasău, jud. Mureș.**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo-cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate, însoțită de către reprezentantul UAT Ungheni, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- S-a pus la dispoziția evaluatorului lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere însoțită de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale afectate de amplasamentul lucrării sus-menționate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe carele-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizată în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat

Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici[...];*

- Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici[...].*

Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): *Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*

- **Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.**

1.10. Restricții de utilizare difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018**, astfel:

- **SEV 100** Cadrul general;
- **SEV 101** Termeni de referință ai evaluării;
- **SEV 102** Implementare;
- **SEV 103** Raportare;
- **SEV 104** Tipuri ale valorii;
- **SEV 230** Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- **SEV 400** Verificarea evaluărilor;
- **GEV 630** Evaluarea bunurilor imobile;
- **Glosar 2018.**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici[...];*

- Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici[...].*

Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): *Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața*



**Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul
General de Transport "**

*imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul
A.N.A.F.*

Descrierea raportului.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2(două) exemplare, pentru client.



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"

2. PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Descrierea investiției.

Extinderea pistei de decolare aterizare se va face cu 580m pe direcția 07 (vest). Similar cu pista existentă, extinderea va avea o lățime portanță de 45m, și nu va fi încadrată de acostamente.

Distanțele declarate rezultate în urma realizării extinderii de pista vor fi următoarele:

Directie	Distanțe declarate	Directie
07		25
2580	TORA (distanța disponibilă pentru rulare la decolare)	2580
2855	TODA (Distanța disponibilă la decolare – TORA + CWY)	2855
2580	ASDA (Distanța disponibilă pentru accelerare – oprire)	2580
2580	LDA (distanța disponibilă pentru aterizare)	2580
0	SWY (prelungire de oprire)	0
275	CWY (prelungire degajată)	275

Pe ambele direcții de operare ale pistei vor fi prevăzute platforme antisufiu pe o lungime de 60m și o lățime similară cu cea a pistei de decolare aterizare (45m).

La capatul de vest al pistei (direcția 07) se va amenaja un buzunar de întoarcere (amplasat pe partea nordică a pistei), dimensionat (din punct de vedere al cinematicii aeronavelor) pentru aeronave de categorie „D”, în perspectiva realizării în viitor a unor lucrări de dezvoltare a aeroportului pe partea de nord (conform studiului de fezabilitate), atunci când pe noua platformă va fi posibilă și operarea unor astfel de aeronave.

Buzunarul de întoarcere existent pe capatul 07 al pistei actuale va rămâne funcțional și după realizarea extinderii pistei și va putea fi utilizat doar de aeronave de categorie „C”.

Structura rutieră a extinderii pistei de decolare aterizare este dimensionată pentru o aeronavă de tip A321 și va avea următoarea stratificare:

- 5cm strat de uzură - beton asfaltic pentru aeroporturi BA16
- 8cm strat de legătură - beton asfaltic deschis pentru aeroporturi BAD22.4
- 18cm strat de bază - anrobat bituminos pentru aeroporturi AAB31.5
- geocompozit antifisură
- 30cm strat din balast stabilizat cu lianți hidraulici
- 50cm strat de fundație din balast
- min.25cm strat de forma din pamant stabilizat cu lianți hidraulici



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"

2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Nr. Crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Teriu, Parcela	Categorie de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata
1	MURES	UNGHENI	CRACIUN MARCELA-VICTORIA			T43, parcela 1219/1	Pasune	Extravilan	53068	53068	21200	21200
2	MURES	UNGHENI	BOAR A. ANA, CERES A. MARIA, LIT A. IOAN, LIT A. ALEXANDRU, DANCIU CORNEL, DANCIU OVIDIU-CORNELIU, DANCIU SERGIU-VIRGIL, LIT CAMELIA-ADELA, TOMULET SIMONA-GABRIELA			T43, parcela 1221/2	Pasune	Extravilan	1495	50662	23600	23600
3	MURES	UNGHENI	Vintila Valeria			T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	4108	4108
4	MURES	UNGHENI	PESTE ADRIAN, MILUT ADRIANA MARIA			T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	8216	8216

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr de **4 imobile** situate în extravilanul localității Ungheni, jud. Mureș, cu categoria de folosință pășune, suprafețe diferite, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică obiectivul: **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al UAT Ungheni, jud. Mureș. Și construcțiile menționate în anexă.**

2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate

România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km². Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea Neagră în partea de Sud-Est.

Județul Mureș este situat în zona central-nordică a țării în centrul Podișului Transilvaniei, fiind cuprins între meridianele 23°55' și 25°14' longitudine estică și paralele 46°09' și 47°00' latitudine nordică. Județul se întinde între culmile muntoase ale Călimanului și Gurghiului până în Podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Axa fizico-geografică a județului este râul Mureș care străbate județul de la NE către SV pe o distanță de 140 km; râul împrumutând și numele Mureș, județului.

Județul Mureș se învecinează cu alte șapte județe. La nord-est cu județul Suceava pe o distanță 15 kilometri, limita fiind culmile masivului Călimani. Pe latura estică pe o distanță de 130 kilometri se învecinează cu județul Harghita, limita fiind descrisă pe direcția nord-sud de munții Călimani, defileul Mureșului între Toplița și Stânceni, munții Gurghiului până aproape de Sovata, traversează apoi cursul superior al Târnavei Mari până la intersecția acestuia cu râul Homorodul Mare. La extremitatea sud-estică, județul Mureș se învecinează pe o porțiune de 20 km cu județul Brașov. În partea de sud-vest, pe o distanță de 80 de km se învecinează cu județul Sibiu. Limita cu acest județ începe la intersecția dintre Târnavă Mare și Hârtibaci, traversează Târnavă Mare lângă Daneș, Mureș apoi urmează linia descrisă de cele 2 Târnavă până în apropiere de sud-vestul orașului Târnăveni. Hotarul cu județul Alba lung de 40 km este cuprins între Târnavă Mică și râul Mureș și se află în partea de sud-vest a județului Mureș. La confluența Arieșului cu Mureșul începe granița cu județul Cluj, în partea de vest a județului Mureș, și traversează colinele Câmpiei Transilvaniei pe o distanță de aproape 60 km. În partea de nord pe o distanță de 100 km, județul Mureș se învecinează cu județul Bistrița-Năsăud linia de demarcație dintre cele două județe fiind dealurile din Câmpia Transilvaniei, Subcarpații interni iar spre final Munții Călimani la o altitudine de 2000 m.

Ungheni, mai demult Nirășteu, este un oraș în județul Mureș, Transilvania, România, format din localitățile componente Cerghid, Cerghizel, Morești, Recea, Șăușa, Ungheni (reședința) și Vidrasău. Orașul se află în partea central-vestică a județului Mureș, la distanța de 11 km de municipiul Târgu Mureș pe DN15, la confluența râurilor Niraj și Mureș. Aeroportul Internațional „Transilvania” Târgu Mureș se găsește în extravilanul localității Vidrasău, aflată în componența orașului Ungheni.

Din punct de vedere geologic, regiunea studiată face parte din zona centrală a Depresiunii Transilvaniei. Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intracarpatică molasică, neogenă. Peste fundamentul compartimentat al Depresiunii Transilvaniei se dispun formațiunile paleogen-neogene ale depresiunii propriu-zise. Acestea nu au suferit miscări tectonice, așa încât ele nu prezintă deformări importante; se constată însă o deosebire între deformările suferite de depozitele paleogene și eo-miocene, pe de o parte, și cele neo-miocene, pe de alta parte.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri extravilane cu diferite categorii de folosință.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie "destinația" lor, de exemplu pădure, drum, construcție, ape, etc. fie "modul de folosință", respectiv pe sectoare de activitate după criterii economice. O astfel



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru și facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, la noi se destind "cinci categorii de terenuri", fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe "categorii de folosință". După cum se vede, aceeași folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic însă, categoriile de folosință se împart uneori și în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.

Efectiv, categoriile de folosință au apărut și s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca pășune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu măr adus de ape și apoi la destelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, "arabilul". Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piața, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, așadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)
AGRICOLE (TDA)	1. Arabil (A)	-arabil propriu-zis	A	SUB APE (TDH)	7. Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare	HR
		-pajiști cultivate	AP			-ape stătătoare	HB
		-grădini de legume	AG			-lacuri de acumulare	HA
		-orezarii	AO			-amenajări piscicole	HP
		-sere	AS			-ape cu stuf	HS
		-solarii și răsadnițe	ASO			-canale	HC
		-câșunarii	AC			-marea teritorială	HM
		-alte culturi perene	AD				
	2. Pășuni (P)	-pășuni curate	P	DESTINAȚIE SPECIALĂ (TDS)	8. Drumuri (DR) și cai ferate (CF)	-autostrăzi	DA
		-pășuni împădurite	PP			-drumuri naționale	DN
	-pășuni cu pomi fructiferi	PL	-drumuri județene			DJ	
		-pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	PT		-drumuri comunale	DC	
					-străzi și ulițe	DS	
	3. Finețe (F)	-finețe curate	F		-drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.)	DE	
		-finețe cu pomi fructiferi	FL		-drumuri și poteci turistice	DT	
		-finețe împădurite	FP		-cai ferate	CF	
		-finețe cu tufărișuri și mărăciniș	FT				



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

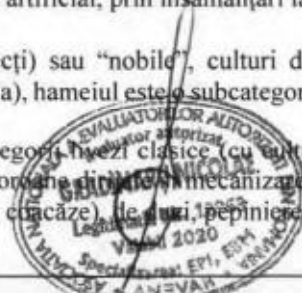
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -cariere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piețe și târguri -pajiști și ștranduri -taluzuri pietruite -fișei de frontieră -exploatarea miniere și petroliere -alte terenuri cu construcții	C CC CD CA CP CI CS CT CPJ CTZ CFF CMP CAT
	5. Livezi (L)	-livezi clasice -livezi intensive și super intensive -plantații de arbuști fructiferi -plantații de duzi -pepiniere pomicole	L LI LF LD LP	-	10. Terenuri degradate și neproductive (N)	-nisipuri zburătoare -bolovănișuri, stâncării, pietrișuri -ripez, ravene, torenți -sărătura cu crusta -mocerle și smârcuri -gropi de împrumut, demonii -halde	NN NB NR NS NM NG NH
FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestiera (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și mărăcinișuri -răchitarii -pepiniere silvice	PD PDP PDT PDR PDPS				

A. Categoriile de folosință agricolă (TDA)

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânțări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru pășunatul animalelor;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânțări la 15-20 de ani, de pe care iarba se cosește pentru fân;
- **Viile** includ terenurile plantate cu "vii hibride" (producători direcți) sau "nobile", culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole. În alte țări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la "alte categorii de folosință".
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, căacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reținem:



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

- Deosebirea dintre pășuni și fânețe este data de modul în care se valorifică iarba. Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt și pășuni propriu-zise (cele montane) respectiv fânețe (cele joase, umede);
- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât pășuni, cât și fânețe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărișuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcțiilor, se înregistrează împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu "casă, curte și grădină", impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcții. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.

B. Categoriile de folosință forestiere (TDF)

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde și alte categorii de folosință, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantații, precum și cele care au fost și vor fi acoperite cu vegetație forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și mărăcinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- Răchitățile sunt suprafețe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.

C. Categoriile de terenuri cu ape și ape cu stuf (TDH)

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape și cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

- Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele și apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundișurile surpate de viiturile mari;
- Apele stătătoare, respectiv lacurile și bălțile naturale cu sau fără trestiișuri și păpurișuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;
- Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu heleșteu și păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiuni și transport;
- Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde cresc trestiișuri și păpurișuri;
- Marea teritorială este dată de o fâșie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmul mării și aceeași linie de bază.

D. Categoriile de drumuri (DR) și cai ferate (CF)

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite și gări. Din punct de vedere funcțional și al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategorii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/1997 și regimul lor juridic;

- Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres și naționale europene, principale și/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, orașele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice și obiectivele importante, între ele și cele de interes local, respectiv comunale și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, magazii, triaje și altele).

E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotărâre intravilanului, conform legislației în vigoare". Față de această formulare, se impun unele precizări și anume :

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci inclusiv suprafețele



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

- folosite actualmente în scopuri agricole sau/și silvice;
- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
 - Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-culturale;
 - Construcțiile industriale, incluse și ele în această categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
 - Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitatea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
 - Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

F. Categoriile de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **teren extravilan**, piața a cărei localizare geografică este **județul Mureș, UAT Vidrasău**.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Analiza cererii

Există tot felul de intermediari care achiziționează terenuri, în special suprafețe situate în apropierea localităților sau a drumurilor naționale și a căror valoare de piață va crește foarte mult în următorii ani.

Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul ca prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

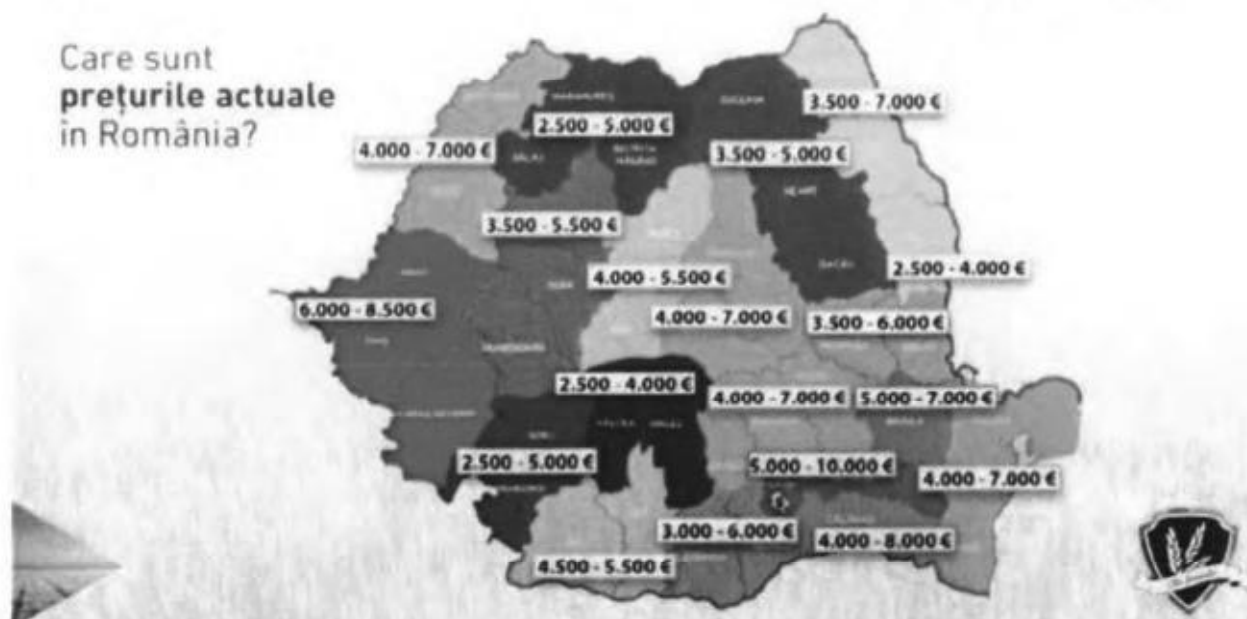
În același timp, cele mai mari câștiguri din producția de alimente din zona Euro au fost realizate în România, conform raportărilor pentru prima jumătate a anului 2017. Același fenomen este valabil și în cazul terenurilor forestiere. Cu prețuri între 2.000 de €/ha și 4.600 de €/ha, România are un avantaj competitiv considerabil față de țările vest-europene. Prețul este atractiv și producția poate fi vândută fără dificultăți. În aceste condiții, companii din Europa, Orientul Mijlociu și chiar din China sunt în căutarea terenurilor din România.

3.3. Analiza ofertei

Analiza concurenței pe piața imobiliară datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetria informațională, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.



Care sunt
prețurile actuale
în România?



În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmițarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

3.4. Echilibrul pieței

Suprafața totală a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

Repartizarea pe zone geografice este echilibrată: 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară (300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

Din punct de vedere al **mărimii suprafeței**, România este o țară medie în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

Solul este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importanță în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al favorabilității terenului agricol (arabil, pășiți naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favorabilitate este mult mai echilibrată: favorabilitate bună și foarte bună - 39,3 % (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
Categoria I d.c.	4079	27,5	3665	39,3
- Foarte bună	414	2,8	357	3,8
- Bună	3665	24,7	3308	35,5
Categoria a II -a	3092	20,8	2373	25,5
- Mijlocie				
Categoriile I+II	7171	48,3	6038	64,8
Categoria a III-a d.c.	7683	51,7	3283	35,2
- Scăzută	3628	24,4	1726	18,5
- Foarte scăzută	4055	27,3	1557	16,7
Total (I+II+III)	14854	100,0	9321	100,0

Situația actuală și tendințe. România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km², comparativ cu Franța, 54 locuitori/km², Italia, 64 locuitori/km², Germania, 100 locuitori/km². Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km² sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km².

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte țări membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.

Gradul de compatibilizare a agriculturii României cu cea din UE este încă redus. Deficitul de compatibilitate înregistrează diferențe mari, astfel:

- la producția de cereale, (kg/ha) 0,52 (52%)
- la valoarea producției agricole, (€/ha) 0,32 (32%)
- la formarea brută de capital, (€/ha) 0,35 (35%)
- la contribuția agriculturii în formarea PIB, (%) 4,5-6,0%.

Având în vedere și gradul de utilizare al potențialului ecologic al terenului arabil din România (pentru cereale), de numai 0,39 (39%), avem dimensiunea exactă a deficitului de compatibilitate al agriculturii românești față de UE.

Principalii factori generatori de incompatibilitate: decalajul tehnologic, slaba accesare a fondurilor europene prin proiecte FEADR, penuria de capital intelectual, uman în general, incompatibilitatea instituțională cauzată de funcționalitatea pieței, diferențele structurale și de funcționalitate instituțională etc.

Diferențialul de compatibilitate al agriculturii românești are și unele avantaje competitive, unele având caracteristici sustenabile și durabile. În primul rând, avantajele se concretizează în **potențialitatea** oferită de exploatarea agricolă comasată teritorial, care cuprind circa 48% din suprafața arabilă a țării, fiind formată din exploatarea de peste 100 de ha. Exploatarea agricolă europeană le-a fost necesar o jumătate de secol pentru a atinge dimensiuni comparabile.

România este atractivă pentru investitorii străini, care vor să achiziționeze pământ. Pe teritoriul nostru sunt peste 14 milioane de hectare de terenuri agricole care, transformate în bani, înseamnă o avere de cel puțin 26 de miliarde de euro. De asemenea, în prezent, piața este puțin activă, cererea este în scădere, oferta fiind foarte scăzută și uneori nepotrivită cu cererea pieței și datorită faptului că legea referitoare la vânzarea terenurilor agricole nu a fost votată. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care

Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

echilibrul pieței este afectat de condițiile de finanțare și rata dobânzii, ridicată în condițiile actuale, birocrăția pentru obținerea de credite în special pentru agricultură.

Piața terenurilor agricole din România a cunoscut un interes deosebit în 2014 din partea diferitelor categorii de clienți, convinși fiind de potențialul acestui segment de piață, generat de diferența semnificativă de preț între terenurile din România și cele din Europa vestică. Prezența fondurilor de investiții străine importante și activitatea susținută de prospectare a pieței sunt elemente care prefigurează o evoluție pozitivă în perioada următoare", se menționează în raportul NAI România.



4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

4.1. Analiza celei mai bune utilizări –CMBU

În viziunea SEV 100 — Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, CMBU este definită astfel: **Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.



5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv "Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al localității Vidrasău, jud. Mureș, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă – referitoare la specificul exproprierilor pentru **cauză de utilitate publică**:

Pe de o parte obiectivul de investiții: "Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al localității Vidrasău, jud. Mureș și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică – în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren constructibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, *cu deschidere la centură, lângă centură la autostradă etc.*

Pe de altă parte, **este imoral și nelegal** ca să solicite sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață **este utilizarea economică a amplasamentului**, în cazul în speță obiectivul: "Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport" pe teritoriul administrativ al localității Vidrasău, jud. Mureș.

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de expropriere – despăgubire**, așa cum a fost definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate mai multe metode de evaluare:

- ✓ **Metoda comparației directe, pentru terenul extravilan;**
- ✓ **Metoda rentei funciare pentru terenul extravilan arabil.**
- ✓ **Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.**

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecției și pentru categoria de folosință – conform listei vizate de către primărie – a imobilului în cauză, precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Evaluare terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
 - Extracția
 - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
 - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.
- **Metoda comparației directe**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația),



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"

condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

➤ **Metoda extracției**

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

➤ **Metoda alocării**

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimată prin comparație direct. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară - subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului - subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

➤ **Metoda reziduală a terenului**

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similar de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepréciată fizic și funcțional) și reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcție (cea existentă sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuit terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

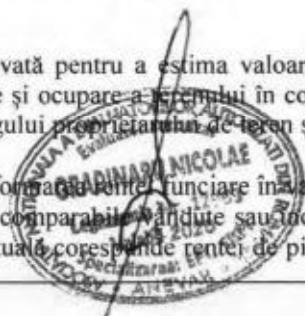
Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicarea metodei este limitată, deoarece pe piața internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

➤ **Metoda capitalizării rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:

- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”) și
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

➤ **Metoda analizei parcelării și dezvoltării**

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punctul de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății- subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție) ;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"

Prezentarea comparabilelor în funcție de localizarea acestora:

Ungheni – extravilan arabil

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Ungheni	Ungheni Recea	Ungheni	Sânpaul
Suprafața	diverse suprafețe	1.688 mp	5.000 mp	3.500 mp
Preț vânzare (lei/mp)		20,14 lei/mp	23,90 lei/mp	16,39 lei/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Condiții de finanțare	normale	independent	independent	independent
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Condiții de piață	17.01 2020	08.01 2020	16.08 2019	27.12 2019
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Ungheni	Ungheni Recea	Ungheni	Sânpaul
Caracteristici fizice				
Suprafața	diverse suprafețe	1.688 mp	5.000 mp	3.500 mp
Destinația (utilizarea terenului)	extravilan	similar	similar	similar
Categoria de folosință	arabil	similar	similar	similar
Calitatea solului	bună	similar	similar	similar
Drum de acces	de exploatare	similar	similar	similar
Topografie/Relief	plană	similar	similar	similar

Ajustarea totală burtă cea mai mică este la **comparabila 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, respectiv de **3,98 €/mp** echivalent a **19,00 lei/mp**.

Metodologia de calcul și valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.

5.3. Evaluare teren agricol prin metoda rentei funciare

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:

- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”);
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:

- clasa de calitate, în funcție de nota de bonitare/producția medie;
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producție, în cazul de față de 22%;
- rata normală a dobânzii pe piață bancară, apreciată ca fiind de 2,5% la data evaluării;
- prețul mediu al grâului stas de 0,80 lei/kg (la data evaluării);

Formula de calcul este:

$$VTA = (PM * PV) * 22\% * 2,5\% * N$$

unde:

VTA = valoare unitară a terenului;

PM = producția medie (nr. puncte de bonitare/ha *60kg grâu/punct), kg/ha;

PV = preț de valorificare grâu, de 0,80 lei/kg (STAS la data evaluării);

N = valoarea prejudiciului cauzat proprietarului.

Conform acestei abordări, valoarea estimată a terenului arabil extravilan pe UAT Ungheni este de 7.400 euro/ha (35.552 lei/ha), conform metodologiei de calcul prezentate în anexă.

5.4. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive

Pentru terenurile **fâneață – pășuni**:

Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneață – pășune va fi de 50% din valoarea terenului arabil extravilan.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general publicate în Monitorul Oficial, partea Inr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte drumuri de caracter permanent se va aplica un coeficient de 1% la terenul din imediata apropiere al terenului agricol extravilan, fie pășune).

Livezile sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii (pe baza clasei de culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere



**Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul
General de Transport "**

și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 150% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

Terenurile neproductive se vor evalua cu o valoare reprezentând 25% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și mărăcinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

5.5. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mureș aferent anului 2020"

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) "**raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.**"

Conform Studiului de piață menționat anterior, valorile terenurilor extravilane aferente UAT Ungheni sunt diferențiate pe categorii de folosință. Pentru terenurile care fac obiectul prezentului raport valorile acestora sunt următoarele:

- I. Terenuri situate în **EXTRAVILAN**:
 - ⇒ Teren categoria de folosință pășune – Ungheni – **4,00 lei/mp**;



Studiu de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară - Județul Mureș

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TÂRGU MUREȘ		6,00
ORAȘE		
UNGHENI		4,00
LOCALITĂȚI COMPONENTE		1,30
MIERCUREA NIRAJULUI		2,40
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ		
CORUNCA		2,00
CRISTEȘTI		2,00
LIVEZENI		2,00
SÂNCRAIU DE MUREȘ, INCLUSIV NAZNA		2,00
SÂNGEORGIIU DE MUREȘ		2,00
SÂNTANA DE MUREȘ, INCLUSIV BÂRDEȘTI ȘI CURTENI		2,00



6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:
 - a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
 - b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
 - c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
 - d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. Clause contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi:
 - a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
 - b. dobânzi și majorări la dobânzi;
 - c. altele.
3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:
 - a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
 - b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
 - c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
 - d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. Altele specifice și/sau neprevăzute:
 - a. divizarea parcelei (lotului de teren);
 - b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
 - c. drumuri secundare necesare;
 - d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
 - e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
 - f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
 - g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26 alin. (4) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$Vtd = Vtu + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

unde:

Vtd = Valoarea totală de despăgubire;

Vtu = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);

D₁ = Daune ce nu pot fi recuperate;

D₂ = Daune financiare;

D₃ = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);

D₄ = Daune specifice/neprevăzute;

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas.



Estimarea valorii de despăgubire conform Legii nr. 255/2010
"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport "

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Baza de calcul pentru valoarea de piață este valoarea estimată prin metoda comparației directe, pentru terenul arabil extravilan, pentru celelalte categorii de terenuri s-au făcut ajustări procentuale.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, abordare care este neconformă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018.

La întocmirea prezentului raport, a primit condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2020 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:

Nr. imobile	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Valoare totală de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei)
4	Pășune extravilan	57.124,00	228.496,00	34274,40	262.770,40
4	Total	57.124,00	228.496,00	34274,40	262.770,40

8. ANEXE

1. Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică obiectivul: **"Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureș și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"**;
2. Calculul valorii terenului extravilan prin metoda comparației directe;
3. Comparabile aferente;
4. Extrase de carte funciară ;
5. Calculul valorii terenului extravilan prin metoda rentei funciare;
6. Lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere însușită de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale Ungheni, jud. Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
7. Fotografii selectate de la fața locului.



Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului " Modernizarea Aeroportului Transilvania Târgu Mureş și includerea obiectivelor din Master Planul General de Transport"

Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	CNP	Taria, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata totala (mp)	Suprafata expropriata (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp /ml / mc)	Suprafata constructie pentru calculul preţului tehnologic (mp)	Valoare de plată lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de plată (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire conform Legii 255/2010 (lei)
MURES	UNGHENI		CRACIUN MARCELA-VICTORIA		T43, parcela 1219/1	Pasune	Extravilan	53068	53068	21200	21200	-	-	4,00	84.800,00	12.720,00	97.520,00
MURES	UNGHENI		BOAR A. ANA, CERCES A. MARIA, LIT A. IOAN, LIT A. ALEXANDRU, DANCIU CORNEL, DANCIU OVIDIU-CORNELIU, DANCIU SERGIU-VIRGIL, LIT CAMELIA-ADELA, TOMULET SIMONA-GABRIELA		T43, parcela 1221/2	Pasune	Extravilan	1495	50862	23600	23600	-	-	4,00	94.400,00	14.160,00	108.560,00
MURES	UNGHENI		Vintila Valeria		T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	4108	4108	-	-	4,00	16.432,00	2.464,80	18.896,80
MURES	UNGHENI		PESTE ADRIAN, MILUT ADRIANA MARIA		T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	8216	8216	-	-	4,00	32.864,00	4.929,60	37.793,60
			TOTAL							57124,00				228.496,00	34274,4		262.770,40



Metoda comparației directe UAT Ungheni teren extravilan

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	diverse suprafețe	1.688 mp	5.000 mp	3.500 mp
Preț ofertă (lei/mp)		20,14 lei/mp	23,90 lei/mp	16,39 lei/mp
Marja de negociere lei		1,01	1,19	0,74
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Preț vânzare (lei/mp)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Restricții legale	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Condiții de finanțare	normale	independent	independent	independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Condiții de piață	17.01 2020	08.01 2020	16.08 2019	27.12 2019
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	22,70 lei/mp	15,65 lei/mp
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Ungheni	Ungheni Recea	Ungheni	Sânpaul
Valoarea ajustării %		0%	-10%	20%
Valoarea ajustării lei		0,00	-2,27	3,13
Justificare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări, la comparabilele 2 și 3 pentru localizare</i>			
Preț ajustat (€)		19,14 lei/mp	20,43 lei/mp	18,78 lei/mp
Caracteristici fizice				
Suprafața	diverse suprafețe	1.688 mp	5.000 mp	3.500 mp
Valoarea ajustării %		0%	-5%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	-1,02	0,00
Justificare ajustare	<i>S-au aplicat ajustari negative pentru suprafata la comparabila 2</i>			
Destinația (utilizarea terenului)	extravilan	similar	similar	similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Categoria de folosință	arabil	similar	similar	similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Calitatea solului	bună	similar	similar	similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Drum de acces	de exploatare	similar	similar	similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			
Topografie/Relief	plană	similar	similar	similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării lei		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	<i>Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul</i>			



Ajustare netă-elementele specifice proprietății	0,00 lei/mp	-3,29 lei/mp	3,13 lei/mp
Preț ajustat lei/mp	19,00 lei/mp	19,00 lei/mp	19,00 lei/mp
Ajustare totală netă absolută lei	0,00	-3,29	3,13
Ajustare totală netă absolută %	0,00%	-14,50%	20,00%
Ajustare totală brută absolută lei	0,00	3,29	3,13
Ajustare totală brută absolută %	0,00%	14,50%	20,00%
Număr ajustări	0,00	2,00	1,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1			
Valoarea de piață estimată			3,98 euro/mp 19,00 lei/mp



Comparabila ↗

0-X

Trimiti mesaj

+ ADAUGA ANUNT NOU

Facebook Marketplace

Un anunț nou

Anunț închis de Gaudle

Nu afișa anunțul

De la 18.000 lei și 1000 km² în 15 min



34 000 lei

negociabil

Trimiti mesaj

0740 031 393

Recea, județ Mures
Vezi pe harta



Proprietar

Te-a interesat?

Anunțurile utilizatorului

Teren extravilan 1688 mp- Recea, Ungheni, Jud Mures

Recea, județ Mures Adaugat de pe telefon La 11:25 8 Ianuarie 2020 Numar anunt: 185331898

Am plăcut Distribuie

Recomandare



Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

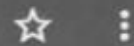
Extravilan

Suprafata utila

1 688 m²

Vand teren extravilan, 1688 mp+ cota parte din drum de acces, in apropiere de Mănăstirea Nașterea Maicii Domnului din Recea, la 17 km de centru Targu Mures, zona foarte linistita de case de locuit și cabane de relaxare in weekend.

× ID # 5148378



Ungheni (MS)

153 ZILE PE PIATA | 16/08/2019



5 €

Pret initial

Descriere

teren extravilan situat in localitatea ungheni.
langa fostele solare.

Localizare

HARTA

Ungheni (MS)

Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren extravilan
S.teren:	5.000 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-50-a...>

Etichete

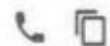
Introduceti sau selectati etichete...

Contacte (1) ▾



Proprietar

+40 773 935 916



Adaugă la contacte

Fișiere (0) ▾



Promovare (0) ▾



Taskuri (0) ▾



Calendar (0) ▾



Comparabila 3

× ID # 3833930



Sânpaul (MS)

795 ZILE PE PIATA | 27/12/2019



12.000 € | 3 €/m²
Pret initial

GRAFIC

Descriere

langa drumul national e60.cu deschidere mare la drum

Localizare

HARTA

Sânpaul (MS)

E60

Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren extravilan
S.teren:	3.500 m ²

Sursa

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDd...>

Etichete

Contacte (1) ▾



Proprietar

+40 741 565 730



Adaugă la contacte

Fișiere (0) ▾



Promovare (0) ▾



Taskuri (0) ▾



Calendar (0) ▾





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53068 Ungheni

Nr. cerere **6145**
Ziua **28**
Luna **01**
Anul **2020**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:3466/N
Nr. cadastral vechi:1453

Adresa: Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53068	21.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17770 / 14/03/2018	
Act Notarial nr. 11, din 13/03/2018 emis de NP Benta Andrea Loredana;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1
	1) CRACIUN MARCELA-VICTORIA , (bun propriu)

C. Partea III. SARCINI .

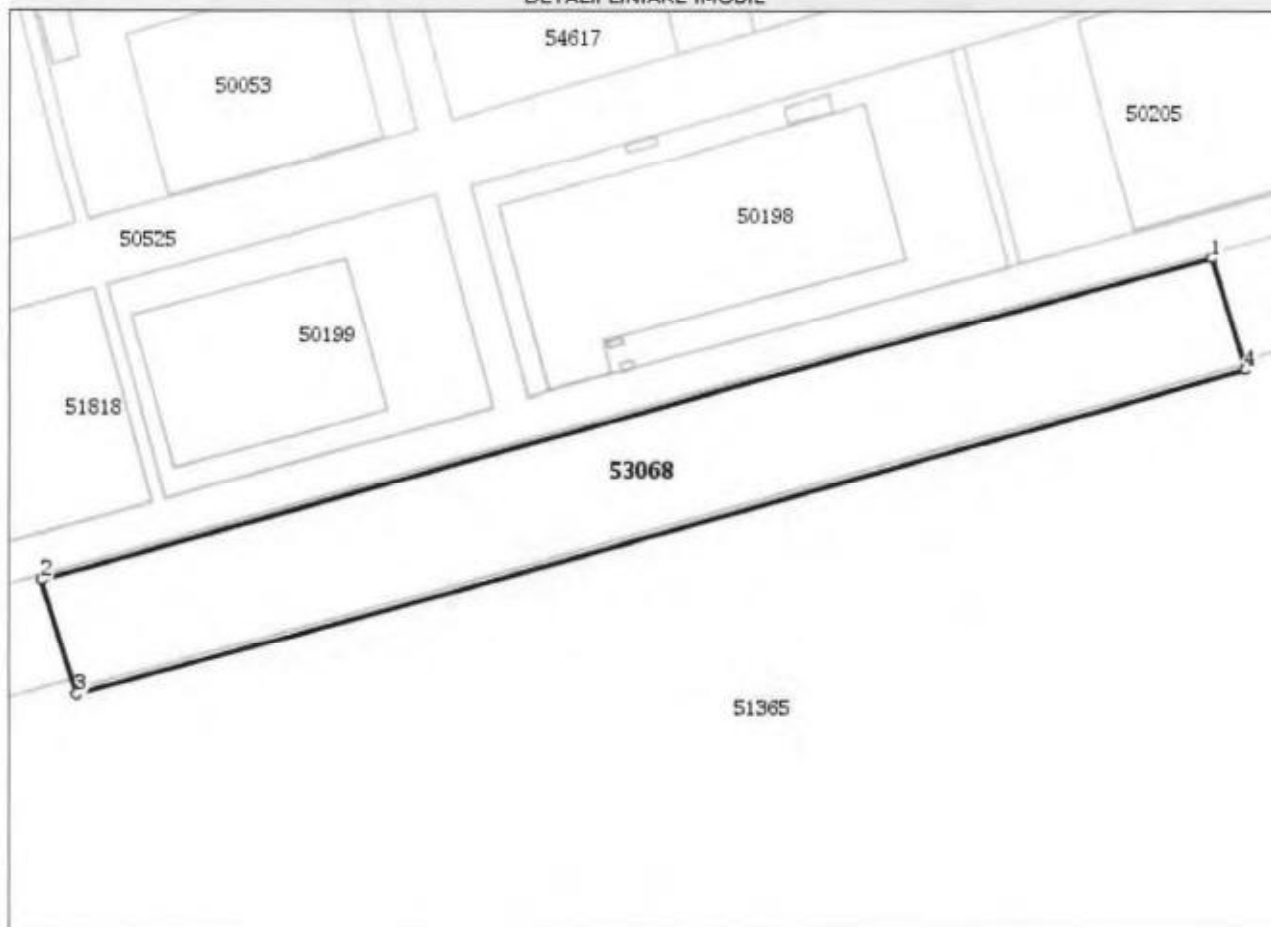
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53068	21.200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	21.200	43	1219/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	462.449
2	3	46.324
3	4	462.463
4	1	45.375

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/01/2020, 09:49



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50662 Ungheni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:3496/N

Adresa: Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1495	23.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46292 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. 976, din 29/06/2016 emis de NP ALMASAN OLIMPIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu initial de dobandire - Titlu proprietate nr. 121551/2007, documentatie cadastrala avizata cu nr. 71679/18.12.2007 de OCPI Mures - reconstituire in baza L.18/1991; incheiere nr. 71679/06.12.2007), dobandit prin Lege, cota actuala 8/48 1) BOAR A. ANA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu initial de dobandire - Titlu proprietate nr. 121551/2007, documentatie cadastrala avizata cu nr. 71679/18.12.2007 de OCPI Mures - reconstituire in baza L.18/1991; incheiere nr. 71679/06.12.2007), dobandit prin Lege, cota actuala 8/48 1) CERCES A. MARIA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu initial de dobandire - Titlu proprietate nr. 121551/2007, documentatie cadastrala avizata cu nr. 71679/18.12.2007 de OCPI Mures - reconstituire in baza L.18/1991; incheiere nr. 71679/06.12.2007), dobandit prin Lege, cota actuala 8/48 1) LIT A. IOAN	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu initial de dobandire - Titlu proprietate nr. 121551/2007, documentatie cadastrala avizata cu nr. 71679/18.12.2007 de OCPI Mures - reconstituire in baza L.18/1991; incheiere nr. 71679/06.12.2007), dobandit prin Lege, cota actuala 8/48 1) LIT A. ALEXANDRU	A1
Act Notarial nr. 60, din 29/06/2016 emis de NP TOMA VALENTINA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/48 1) DANCIU CORNEL , (bun propriu)	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/48 1) DANCIU OVIDIU-CORNELIU , (bun propriu)	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/48 1) DANCIU SERGIU-VIRGIL , (bun propriu)	A1
Act Notarial nr. 61, din 29/06/2016 emis de NP TOMA VALENTINA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/48 1) LIT CAMELIA-ADELA , (bun propriu)	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/48 1) TOMULET SIMONA-GABRIELA, (bun propriu)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1495	23.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	23.600	43	1221/2	-	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	5427	23-01-2020	28-01-2020	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/01/2020, 09:49

Imobile proprietate privata afectate de expropriere in incinta R.A. AEROPORTUL TRANSILVANIA - TARGU MURES

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Taria, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata
1	MURES	UNGHENI	CRACIUN MARCELA-VICTORIA			T43, parcela 1219/1	Pasune	Extravilan	53068	53068	21200	21200
2	MURES	UNGHENI	BOAR A. ANA, CERES A. MARIA, LIT A. IOAN, LIT A. ALEXANDRU, DANCUI CORNEL, DANCUI OVIDIU-CORNELIU, DANCUI SERGIU-VIRGIL, LIT CAMELIA-ADELA, TOMULET SIMONA-GABRIELA			T43, parcela 1221/2	Pasune	Extravilan	1495	50662	23600	23600
3	MURES	UNGHENI	Vintila Valeria			T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	4108	4108
4	MURES	UNGHENI	PESTE ADRIAN, MILUT ADRIANA MARIA			T43, parcela 1217/1	Pasune	Extravilan	-	-	8216	8216

Primaria Orasului Ungheni
Semnatura si stampila



ZONA EXPROPRIERE
INCINTA AEROPORT



Google Earth

© 2015 Google
Imagery © 2020 CNES / Airbus