



sc Hausproiect srl  
Târgu Mures

---

## **RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ**

NR. 3322 / 16. 03. 2010

Obiect :

**TERENUL CE URMEAZĂ A FI EXPROPRIAT ÎN VEDEREA  
REALIZĂRII DRUMULUI DE ACCES LA DEPOZITUL ZONAL  
DE DEȘEURI DIN LOCALITATEA SÎNPAUL, COMUNA  
SÎNPAUL**

situat în extravilanul localității Sînpaul

Beneficiar :

**CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ**



## CERTIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prin prezenta declarație, certificăm că în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

Deasemenea certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport de evaluare sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

Totodată declar că nu am avut și nu am nici un interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară evaluată și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma negociată pentru serviciul prestat nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (rezultat în urma evaluării) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

Analizele, opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.



## **RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ**

**a proprietății imobiliare - Terenul ce urmează a fi expropriat în vederea realizării  
drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna  
Sînpaul**

### **I. ÎNTRODUCERE :**

**Beneficiar :** CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ

**Evaluator :** S.C. HAUSPROIECT S.R.L. – Târgu Mureș, prin ing. Sata  
Lajos, domiciliat în Tg. Mureș, str. Gábor Áron, nr. 6 - expert tehnic evaluator- membru  
ANEVAR, posesor al legitimației nr. 2671.

### **II. OBIECTUL EVALUĂRII**

**Proprietatea imobiliară - Terenul ce urmează a fi expropriat în vederea  
realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul,  
comuna Sînpaul**

### **III. SCOPUL EVALUĂRII**

**Estimarea valorii de piață a terenului ce urmează a fi expropriat în vederea  
realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna  
Sînpaul**

#### **IV. DIAGNOSTIC JURIDIC**

Proprietatea imobiliară - **Terenul ce urmează a fi expropriat în vederea realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna Sînpaul** se compune din 32 de parcele, are o suprafață totală de 16.407 mp, și se află în proprietatea mai multor persoane fizice.

#### **V. MATERIALUL DOCUMENTAR UTILIZAT LA EVALUARE**

- Constatările făcute în cadrul inspecției la fața locului
- Indrumător pentru Expertize Tehnice Imobiliare de A.-Cristian - ediția 1988
- Standardele internaționale de evaluare IVSC – ediția a opta din anul 2007 – preluate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România
- Buletinele informative editate de ANEVAR
- Buletin documentar "Expertiza tehnica " nr. 97 Editată de Corpul Expertilor Tehnici din România
- Informații din presa locală (Flash), agenții imobiliare, internet etc.
- Adresa Primăriei comunei Sînpaul nr. 864/12. 03. 2010, cu privire la tranzacții efectuate în zonă în ultimii doi ani, precum și stabilirea valorii despăgubirilor pentru zona Sînpaul
- Hotărârea Guvernului României nr. 268/2001 privind indexarea taxei anuale pentru terenuri
- Hotărârea Consiliului General al municipiului București nr. 207/29.09.2005.
- Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 176/2010, privind stabilirea chiriilor pentru anul 2010.
- Proiect nr. 214/2008 – PLAN URBANISTIC ZONAL – întocmit de S.C. VIA MODUL S.R.L.
- Plan parcelar întocmit de Ing. Roman Vasile

## VI. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Evaluatorul a analizat proprietatea imobiliară, iar din informațiile aflate la dispoziția sa, rezultă că proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite (sevituiți, leasing) care ar putea îngreuna dreptul de folosință al imobilului, după efectuarea tranzacției.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare, s-au făcut ținând cont de **analiza pieței** și statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă cel mai probabil la valoarea proprietății, respectiv la **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în standardele ANEVAR preluate din standardele internaționale de evaluare - IVSC. ediția a opta din 2007.

### **\*Analiza pieței**

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței, forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul de față proprietatea subiect este o proprietate imobiliară care nu prezintă interes pentru tranzacții între persoane fizice.

Bazele raportului de evaluare sunt: **valoarea de piață** pentru cea mai bună utilizare a terenului.

### \*Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CBU) este definit de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), astfel:

*„utilizarea cea mai probabilă a unui activ (proprietate) care este posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar, justificată în mod corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”.*

Cea mai bună utilizare (CBU) a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Deci, cea bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare subiect, cea mai bună utilizare va fi teren pentru construirea drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna Sînpaul

**Valoarea de piață** este definită în standardele Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România, preluat din standardul internațional de evaluare IVS 1 - ediția a opta din 2007.

Conform acestui standard definiția valorii de piață a unei proprietăți imobiliare este următoarea:

*„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi*

*schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Estimarea de către evaluator a valorii de piață în raportul de evaluare elaborat a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei ultimilor doi ani, actualizate la perioada ianuarie – martie 2010.

Economia de piață include o mulțime de categorii de operații care facilitează miscarea, transformarea, divizarea și mai ales formarea capitalurilor.

Cea mai importantă dintre operațiunile care privesc capitalul este evaluarea mărimii acestuia după care urmează profitul ce poate fi adus de un capital într-o perioadă anume.

Prin **valoare** înțelegem aceea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor calcule sau a unor expertize. Valoarea nu este un fapt ci numai o opinie. **Prețul** sau mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții sau cursul la bursă, este spre deosebire de valoare, un fapt tangibil, un element real.

Valoarea încearcă să se așeze pe un fundament logic sau matematic și posibil riguros. Ea vizează obiectivitatea, neutralitatea și independența față de părțile aflate în tranzacție, de raportul de forțe pe piață, de situația pieței.

Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile din mass-media și cele care i-au fost puse la dispoziție privind tranzacții de proprietăți similare, existând posibilitatea derulării și a altor tranzacții de care evaluatorul n-a avut cunoștință.

Acest raport de evaluare a fost întocmit în următoarele **ipoteze și condiții** generale limitate:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind posesia terenului.
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității lor.
- documentațiile tehnice întocmite de evaluator sunt corecte. Planurile de situație sunt incluse în lucrare numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru întocmirea studiilor de teren sau expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător.
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile de urbanism.
- se presupune că toate documentele solicitate de la autoritățile legale sau administrative locale pot fi obținute sau reînnoite pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din cadrul raportului, prin grija expresă a cumpărătorului.
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute.
- nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are



calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe sau materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un specialist în acest domeniu, dacă consideră necesar.

- Posesia acestui raport în original sau în copie, nu dă dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.
- Evaluatorul anexează la acest raport planuri de situație din diferite documentații, puse la dispoziția sa de către beneficiarul lucrării.
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

## **VII. DESCRIEREA IMOBILULUI:**

Proprietatea imobiliară - **Terenul ce urmează a fi expropriat în vederea realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna Sînpaul**, care formează obiectul prezentei evaluări, este situat în zona sudică a comunei Sînpaul, pe traseul drumului de câmp de la hotarul comunei până aproape de amplasamentul preconizat a depozitului zonal de deșeuri, și are următoarele caracteristici:

- categoria localității în care se situează este comună
- se află în extravilanul comunei Sînpaul
- funcțiile economico-sociale sunt limitate în mica industrie și servicii
- are o poziție apropiată de căile de acces rutieră și feroviară
- nu este dotată cu nici un fel de rețele de utilități (electrice, gaze, apă-canal, telefonie)
- are caracteristici geotehnice normale, nu necesită fundații speciale
- nu are restricții de folosire pentru scopul în care se achiziționează
- nu este poluat cu reziduuri solide, lichide, gazoase, sonore
- se compune din 32 de parcele de diferite mărimi
- suprafața totală de teren este de 16.407 mp.
- are destinația actuală de teren agricol, dar se achiziționează în scopul realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din Sînpaul.
- drumul actual este din pământ fără nici un fel de modernizare
- terenul este în ușoară pantă în partea de lângă depozitul de deșeuri, dar fără denivelări pronunțate.

## VIII. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza raportului de evaluare este **valoarea de piață** pentru **cea mai bună utilizare** a terenului

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare, s-au făcut ținând cont de **analiza pieței** și statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă cel mai probabil la valoarea proprietății, respectiv la **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în standardele ANEVAR preluate din standardele internaționale de evaluare - IVSC. ediția a opta din 2007.

Estimarea de către evaluator a valorii de piață în raportul de evaluare elaborat a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie – martie 2010

La alegerea metodelor de evaluare, evaluatorul s-a bazat pe faptele și informațiile existente la data evaluării.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate s-a avut în vedere următoarele considerente :

-suprafața totală de teren, compus din 32 de parcele este de **16.407 mp.**, se află în extravilanul localității, și are destinația actuală de teren agricol.

-la baza evaluării stau analiza celei mai bune utilizări (rezonabilă, probabilă și legală) a unui teren liber sau construit care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare

-cea mai bună utilizare o reprezintă terenul pentru drum de acces.

-drumul actual este din pământ fără nici un fel de modernizare

-în privința utilităților, zona nu este dotată cu nici un fel de rețele de utilități (electrice, gaze, apă-canal, telefonie)

Evaluarea se efectuează **pentru 1,00 mp** teren, urmând ca în funcție de suprafețele reale ale parcelelor, să rezulte **valorile de piață** a fiecărei parcele în parte.

Se vor folosi trei metode de evaluare, urmând ca rezultatele astfel obținute să fie comparate și interpretate de evaluator.

### **1) Metoda comparațiilor directe (de piață)**

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă cu proprietăți similare recent tranzacționate, estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară și dă, de regulă, indicații de prima mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației, pot limita aplicabilitatea metodei comparației directe. De exemplu, situația economică din timpul evaluării, schimbarea legislației privitoare la impozitare, a reglementărilor de urbanism, restricțiile de construire și de dezvoltare a infrastructurii pot avea ca rezultat un număr mic de vânzări comparabile recente, fapt ce reflectă impactul unor asemenea schimbări pe un anumit interval de timp. În plus, inflația rapidă poate pune sub semnul întrebării corecțiile făcute de evaluator.

Sursele de informații sunt adeseori legate de publicitatea imobiliară, dar care de cele mai multe ori reflectă "dorința" părților, vânzatori sau cumpărători, nefiind bazate pe tranzacții efectiv desfășurate. Alte surse sunt agențiile de consultanță și intermediere, sau firmele de prestigiu în domeniul evaluării, dar

care de obicei păstrează confidențialitatea informațiilor constituite în baze proprii de date, la care cu greutate se poate avea acces.

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

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

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg următoarele etape:

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

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază: condițiile pieței; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii. Aceste elemente acoperă toți factorii semnificativi, dar mai pot fi luați în considerare și alți factori cum ar fi :accesul la proprietate ; restricții legale ; condiții de mediu, etc.

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

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

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

de date si analiza comparativa.

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

Analiza comparativă ca proces analitic are patru etape:

- identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea proprietății evaluate;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație;
- obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultate.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de piață și de analiza efectuată de către evaluator. Corecția absolută se calculează în unități monetare.

Întru-cât este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor primite de la Primăria comunei Sînpaul prin adresa nr. 864/12. 03. 2010 și informațiile de presă din martie 2010, astfel :

-\*conform adresei Primăriei com. Sînpaul :

- 1). În ultimii doi s-au efectuat circa 80 de tranzacții în zona satului Sînpaul la un preț de 3÷9 euro/mp în apropiere de DE60

2). Despăgubirea stabilită de comisia de evaluare pentru terenurile care intră la despăgubire pentru zona Sînpaul este de **4 euro/mp**. Menționăm că există deja 5 dosare aprobate pentru plată.

-\*conform informațiile de presă (ziarul Flash nr. 613/13 – 19 martie 2010) :

3). Vând urgent 20 ari teren intravilan între Cuci și Luduș, construibil, cu utilități în ambele capete și cu deschidere de 20 m. Preț : 40.000 lei. Telefon 0755-583 742, între orele : 8-20. Preț 20 lei/mp = **4,89 euro/mp**

4). Vând urgent 48 ari teren, pe drumul Sălcudului, cu posibilitate de apă, gaz, curent. Preț : **5 euro/mp**, negociabil. Telefon :0265-347 481, 0741-908 452, între orele : 8-22.

5). Vând urgent teren 5.600 mp, intabulat, cu CF, situat la intrarea în Leordeni, zona Avicola, cu 2 deschideri, una la strada principală.

Preț : **4 euro/mp**. Telefon : 0758-037 914, între orele : 8-22.

6). Vând 2,10 ha teren arabil/balastieră neexploată, zona Cuci, lângă E60, cu izvor și pârâu cu apă plată, ideal pentru pescărie, posibilitate de extindere 15 ha, la 800 m de viitoarea autostradă. La la 150 m curent trifazic.

Preț : **1,5 euro/mp**. Telefon : 0748-516 022, între orele : 10 - 22.

Evaluatorul nu a avut informații privind tranzacții recente cu terenuri comparabile în zonă în care este amplasat terenul de evaluat, iar pentru comparabilele de la punctul 1), ar trebui aplicată o corecție de 0-35%, funcție de vechimea tranzacției efectuate.

Evaluatorul opinează ca o valoare rezonabilă obținabilă pe piață ar fi valoarea comparabilei 2). , respectiv valoarea despăgubirii stabilite de **Comisia Centrală pentru Stabilirea Despăgubirilor** din cadrul Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților - **A.N.R.P.** - pentru terenurile care intră la despăgubire, care pentru zona Sînpaul este de 4 euro/mp.

**1) Valoarea obținută prin Metoda comparațiilor de piață:**

**Vut1=16,36 lei/mp. = 4,00 euro/mp.**

## 2) Metoda comparației prin bonitare

Prin aplicarea acestei metode patrimoniale se estimează valoarea de piață a terenului, conform metodologiei recomandate de C.E.T.-R., prin aplicarea hotărârii Consiliului General al municipiului București nr. 207/29.09.2005) luând în considerare grila de valori a prețului pieței, întocmită pe baza analizei ofertelor și tranzacțiilor.

Metodologia de evaluare constă în aplicarea unui cumul de coeficienți legați de condițiile pieței imobiliare reale, de caracteristicile și individualizarea fiecărui teren și de analiza perspectivelor de cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodologia de aplicare ia în considerare un preț barem „A” (valoarea de bază a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparație (bonități).

Relația de calcul utilizată este următoarea:

$$V_{ut} = V_b \times K \times (A + B + F + T + E + G + R + P + S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde:

$V_{ut}$  = valoarea de piață unitară a terenului (lei/mp)

$K$  = coeficient de actualizare a valorii de bază în funcție de variația cursului de schimb leu/EURO la BNR

$K=4,0898$  EURO(în 15. 03 2010) / 3,5084 EURO(în 06. 09. 2005)=1,17

$V_b$  = valoarea de bază a terenului determinată, funcție de importanța localității (valabil la 29.09.2005)

Întrucât terenul de evaluat este amplasat în comună se adoptă  $V_b = 5,50$  lei/mp

Corecții aplicate la valoarea de bază ( $V_b$ ):

A= categoria localității: comună	0,20
B= poziția terenului față de localitate: extravilan	0,00
F= funcțiile economico-sociale: limitată în mica ind.	0,80
T= poziție teren față de căile de acces:rutieră+feroviară	0,50
E= echipare tehnico edilitară: gaz; en. el. telefon	0,00



G= caracteristici geotehnice defavorabile: normale	0,00
R= restricții de folosire teren: nu sunt	0,00
P= poluat cu reziduri: nepoluat	0,00
S= raportul între fațada și adâncimea: favorabil	0,50
Total corecții	2,00

Coeficienti aplicati:

M = ponderea suprafeței terenului construibil	1,25
Go = gradul de ocupare	1,00
C <sub>r</sub> = coeficient privind situația juridică	1,00
U = coeficient de utilizare a terenului	1,00
Z = coeficient de zona	1,00
Total:	1,25

Înlocuind în relația de calcul rezultă:

$$V_{ut2} = 5,50 \text{ lei/mp} \times 1,17 \times 2,00 \times 1,25 = 16,09 \text{ lei/mp} = 3,93 \text{ euro/mp}$$

**2) Valoarea obținută prin Metoda comparației prin bonitare:**

$$V_{ut2} = 16,09 \text{ lei/mp} = 3,93 \text{ euro/mp}$$

### **3) Metoda capitalizării veniturilor din chirii**

(pe baza chiriilor stabilite în anexă la Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 176/17. 12. 2009)

Valoarea de rentabilitate a terenului a fost stabilită prin Metoda capitalizării veniturilor (directe).

Metoda are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri.

În acest caz, proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, proprietarul (investitorul) fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Având în vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul că valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme:

-determinarea mărimii venitului anual reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere).

-stabilirea ratei de capitalizare sau coeficientul multiplicator.

În cadrul evaluării s-au utilizat următoarele denumiri și s-au avut în vedere următoarele considerente:

-Venitul brut potential (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (venitul obținut din chirii);

-Venitul net din exploatare (VNE) – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor operaționale, înainte de scaderea amortizării

-La data evaluării, se consideră că, imobilul ce constituie obiectul evaluării, este închiriat în întregime unei singure persoane juridice.

-Chiria este percepută în lei conform HCJ Mureș nr. 176/2009.

-Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzând TVA-ul și cheltuielile de întreținere, acestea din urmă fiind suportate de chirias, în obligația proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe, reprezentate de taxe și impozite.

-Cheltuielile se compun din impozitele după venitul realizat, și taxele aferente terenului.

\*Formula de bază:  $V_t = VNE/c$

Unde: VNE = venitul anual net din chirii

c = rata neutră de capitalizare (corespunzător dobânzii la obligațiunile de stat, deflatate)

\*Tarif de bază lunar al chiriei(conf. nr. 25 din HCJ):0,10 lei/mp.,lună

\*Coeficient de localitate și zonă: 0,10 x 1,0kA=0,10 lei/mp.,lună

\*Coeficient de negociere: 0,10 x 1,0kN=0,10 lei/mp.,lună

\*Se scad impozitele și taxele(18%): $0,10 \times 82\% = 0,082$  lei/mp.,lună

\*Venitul anual net din chirii(VNE): $0,082 \times 12 = 0,984$  lei/mp.,an

\*Rata neutră de capitalizare (c) :8%

\*Valoarea de piață unitară a terenului:

$$V_{ut3} = 0,984 / 0,08 = 12,30 \text{ lei/mp.} = 3,00 \text{ euro/mp}$$

**3) Valoarea obținută prin Metoda capitalizării veniturilor din chirii:**

$$V_{ut3} = 12,30 \text{ lei/mp.} = 3,00 \text{ euro/mp}$$

### IX. CONCLUZII :

Rezultatele evaluării în urma aplicării metodelor de evaluare utilizate sunt:

-Vut1=metoda comparației de piață : **16,36 lei/mp.=4,00 euro/mp.**

-Vut2=metoda comparației prin bonitare : **16,09 lei/mp.=3,93 euro/mp.**

-Vut3=metoda capitalizării veniturilor : **12,30 lei/mp.=3,00 euro/mp.**

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

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piață

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 15. 03. 2010 pentru terenul în suprafață unitară (1,00 mp), ce urmează a fi expropriat în vederea realizării drumului de acces la depozitul zonal de deșeuri din localitatea Sînpaul, comuna Sînpaul, este cea determinată prin metoda comparației de piață, adică **16,36 lei/mp.=4,00 euro/mp.**, *valoare ce poate constitui baza de negociere în vederea exproprierii parcelelor de teren.*

Valoarea de piață estimată pentru care evaluatorul si-a exprimat opțiunea este susținută și de valoarea obținută în urma aplicării metodei comparației prin bonitare.

Nu s-a optat pentru valoarea dată de metoda capitalizării veniturilor, având în veder faptul că, în zona studiată nu se practică închirierea terenurilor.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.

Târgu Mureș la 16. 03. 2010.

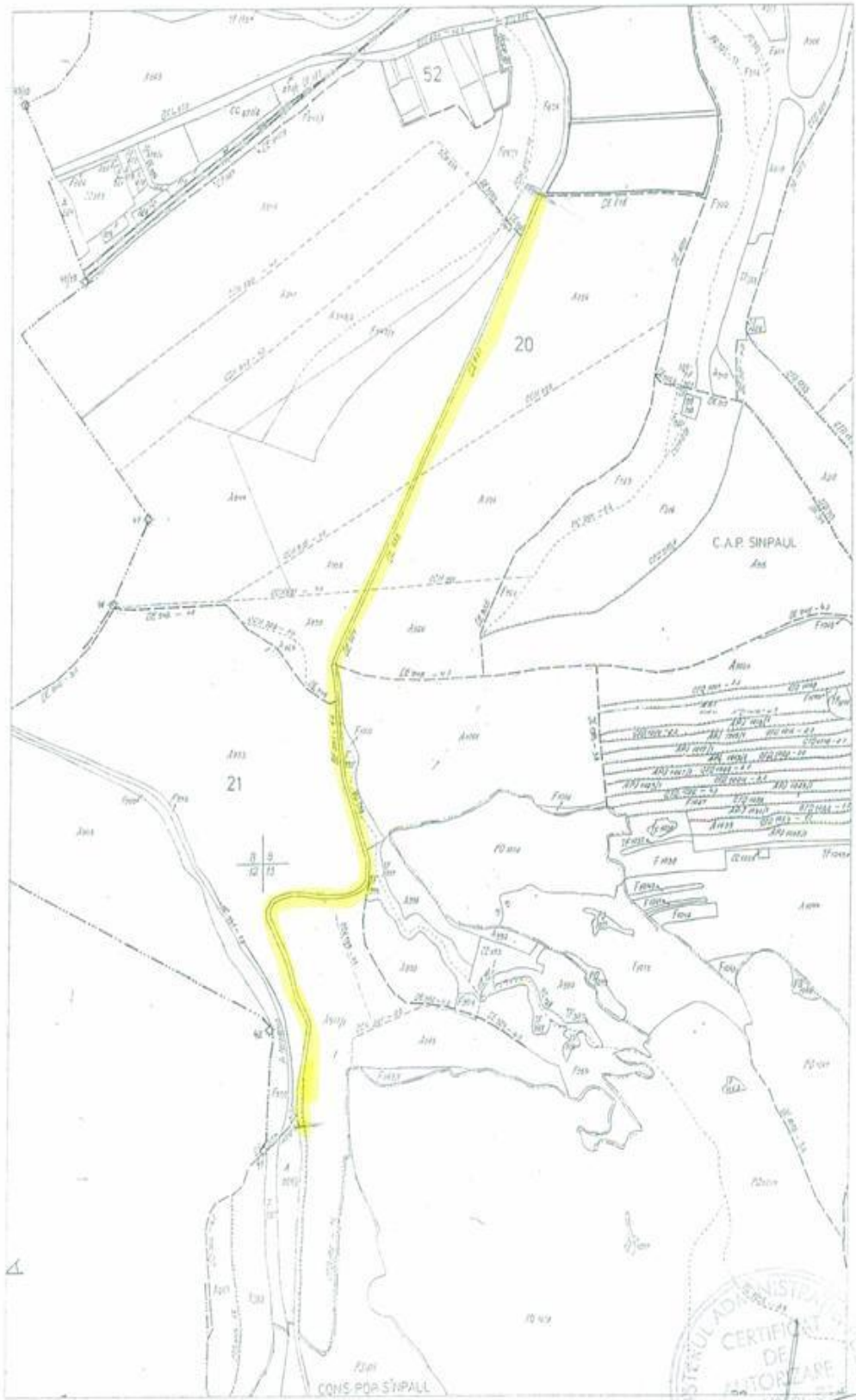
Expert tehnic evaluator

Ing. Sata Lajos



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1 : 10000



Amplasament

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Scria M...  
Căpitan C...  
ROMÂNIA VASILE  
1970

Intocmit ing. Roman Vasile

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
PRIMĂRIA COMUNEI SÎNPAUL  
NR. 864 DIN 12.03.2010

Către,  
SC HAUSPROIECT SRL TG-MUREȘ

În atenția arhitectului,- drumul de acces groapa de gunoi Sînpaul-

La solicitarea dumneavoastră vă informăm că în zona comunei Sînpaul în ultimii doi ani s-au efectuat următoarele tranzacții:

1. Circa 80 de tranzacții în zona satului Sînpaul la un preț între 3-9 euro/mp.
2. Despăgubirea stabilită de comisia de evaluare pentru terenurile care intră la despăgubire pentru zona Sînpaul este de 4 euro/mp.

Menționăm că există deja 5 dosare aprobate pentru plată.

PRIMAR,  
Simon Istvan

SECRETAR,  
Opris Simona

■ Vând în ideciu de Jos, zonă Băilor, 30 ari teren pentru construcții cabane, cu acte în regulă și CF. Preț: 1.000 lei/ar, negociabil. Telefon: 0752-308.883.

■ Vând urgent teren în Reghin, pe str. Eminescu, utilități în apropiere. Preț: negociabil. Telefon: 0740-772.140, între orele: 16-22.

■ Vând 25 ari teren la 12 km de Reghin, pentru casă de vacanță sau cabană, pivniță ridicată, pomi fructiferi, viță de vie. Preț: 28.000 lei. Telefon: 0741-114.730, între orele: 9-22.

■ Vând 5 ari teren intravilan spre Suseni, case construite lângă teren, utilități, cartier nou de locuințe. Preț: 1.500 euro/ar. Telefon: 0741-837.947.

■ Vând urgent 3 locuri de teren de 9,5 ari la Reghin, pe str. Mihai Eminescu, deschidere 25 m, sau varianta auto, utilități în apropiere. Preț: 9.500 euro/parcelă, negociabil. Telefon: 0744-156.053, între orele: 8-22.

■ Vând teren în Reghin, zona Prolehm, vizavi cu fosta UMTCF, intravilan, cu o suprafață de 43 ari, cu acte în regulă, proprietar. Preț: 500 euro/ar. Telefon: 0740-478.455, între orele: 8-18.

■ Vând teren intravilan 10 ari în Reghin, pe str. Bartok Bela, cu utilități și acte în regulă. Preț: 10.000 euro. Telefon: 0745-363.667.

■ Vând teren intravilan 12 ari în spate depozit Elvora. Preț: 1.500 euro/ar. Telefon: 0757-102.055.

■ Vând teren intravilan 48 ari, în Reghin, str. Bartok Bela, cu utilități, deschidere la drum 60 m, construcții noi în zonă. Preț: 2.100 euro/ar, negociabil. Telefon: 0743-539.496.

■ Vând teren, str. Muncitorilor, 12 ari, cu toate utilitățile, gaz, curent, apă sau accept varianta de schimb. Preț: negociabil. Telefon: 0732-500.661.

■ Vând 10 ari teren intravilan la ieșire din Reghin spre Breaza, pe partea stângă, str. V. Pop. Preț: negociabil. Telefon: 746-185.978.

■ Vând teren intravilan 6 ari în Reghin, zona Dedradului, pe str. Kemeny Janos, cartier nou de case. Telefon: 0744-525-125.

■ Vând teren intravilan 10 ari, în Reghin la ieșire spre Clij-Disțria, în zona Petrom, în spațiile stătei Petrom, pe pantă ușoară, drum acces pietruit, construcții în apropiere la 30 m, privește deosebită. Telefon: 0744-525.125.

■ Vând teren în Reghin pe str. Muncitorilor, cu toate utilitățile, bun și pentru construcție. Telefon: 0740-080.149.

■ Vând sau schimb teren în Mureș 7,5 ari și 12 ari la Reghin. Telefon: 0754-808.160.

■ Vând teren pentru cabană sau casă în com. Deda, Bistra-Mureșului, 1.200 mp sau parcelă de 600 mp, situată pe deal, privește frumoasă, terenul nivelat, pregătit pentru construcție, apă trasă pe teren, asfalt până la teren, curent. Telefon: 0744-523.876.

■ Vând o grădină de 50 ani cu pomi, la Bistra-Mureșului, lângă drum, pentru construcții case, cu utilități lângă teren, acte în regulă, pe str. Scaunului nr. 222 B, și 63 ari teren pe deal, tot în Bistra-Mureșului, pentru construcții. Telefon: 0265-347.731, între orele: 8-20.

■ Vând 48 ari teren în zona Dedradului, cu acte în regulă, CF, dau și suprafață mai mică după preferințe. Telefon: 0747-962.585, 0265-520.041.

■ Vând teren în Reghin, 12 ari, spre Breaza, și respectiv 7,5 ari în Mureș. Telefon: 0754-808.160.

■ Vând teren separat pentru construcție cu intrare separată. Preț: negociabil.

■ Vând teren intravilan, str. Pomeziului (Bodogaia), cu toate utilitățile, 5 ari, acte la zi sau variante. Preț: 7.500 euro, negociabil. Telefon: 0749-434.801.

■ Vând teren intravilan pe str. Gării, 2 parcele de 6 ari și 10 ari, cu toate utilitățile - de la 1.400-1.100. Telefon: 0740-215.495.

■ Vând teren pe str. Saicămilor, bun pentru construcție 56 ari. Telefon: 0265-520.024, între orele: 8-16.

■ Vând grădină în Gurghiu, str. Principală, la ieșire spre Ibănești. Preț: negociabil. Telefon: 0742-087.251, între orele: 8-21.

■ Vând urgent 12,5 ari teren intravilan în Suseni, ultima stradă pe stânga, spre Brâncovenești, 18 ml, deschidere cu utilități - 6500 euro, negociabil, sau schimb cu auto și 2 ari teren de cabană la Gălihoia, lângă apă - 4500 euro. Telefon: 0744-156.053.

### Luduș

■ Vând sau închiriez teren intravilan în centrul Ludușului 2.400 mp, închis, cu toate utilitățile la poartă, și 1.400 mp în zona Crucea Gheji, cu toate utilitățile. Preț: negociabil. Telefon: 0742-168.590, între orele: 10-20.

■ Vând teren arabil. Preț: ieftin. Telefon: 0747-834.300.

■ Vând urgent 20 ari teren intravilan între Cud și Luduș, construită, cu utilități în ambele capete și cu deschidere de 20 m. Preț: 40.000 lei. Telefon: 0755-583.742, între orele: 8-20.

■ Vând teren pentru construcții, 12 ari, în Luduș. Preț: negociabil. Telefon: 0744-624.859, între orele: 8-21.

■ Vând 58 ari teren intravilan cu toate utilitățile în Luduș, în apropiere cart. Miliardierilor, posibilitate de parcelare, deschidere teren 11 m. Preț: negociabil. Telefon: 0722-656.872, între orele: 10-20.

**Vând teren intravilan,  
22 ari, zona Livezeni,  
sat Poienița, cu CF,  
utilități, îngrădit.  
Preț: 22.000 euro.  
Telefon: 0744-520.096**

■ Vând teren intravilan în Luduș, toate utilitățile, zonă centrală, pe str. Viltorului, bun pentru construcții 1.000 mp, 3.250 mp. Preț: negociabil. Telefon: 0751-317.572, între orele: 8-22.

■ Vând teren arabil extravilan cu suprafață de 20,5 ha (205.000 mp), într-o singură parcelă, situat în zona Luduș-Roșior. Preț: negociabil. Telefon: 0745-354.124, între orele: 8-20.

### Iernut

■ Vând urgent 48 ari teren la Iernut, pe drumul Sălcuului, cu posibilitate de apă, gaz, curent. Preț: 5 euro/mp, negociabil. Telefon: 0265-347.481, 0741-908.452, între orele: 8-22.

■ Vând urgent loc de casă 6 ari, pe str. Mihai Viteazul, nr. 21, ieșire spre piață. Preț: negociabil. Telefon: 0721-827.350.

■ Vând teren arabil în Ogra, 70 ari. Telefon: 0747-600.361, între orele: 8-22.

■ Vând urgent grădină posibil pentru construcții, 5-6 ari, ieftin, pe str. Mihai Viteazul, nr. 21, ieșire spre piață. Preț: negociabil. Telefon: 0721-827.350.

### Sovata

■ Vând 33 ari teren intravilan Câmpu Cetății. Telefon: 0740-004.088, între orele: 9-16.

■ Vând teren intravilan în Sovata, cu

■ Vând teren extravilan de 58 ari, în localitatea Hărțău, pe str. Vale, teren bun pentru agricultură sau pentru construcție cabană, trece și un păruș, se află la marginea pădurii, posibilitate curent (stăp de curent chiar pe teren), la 10-11 km de Tg-Mureș, bun și pentru investiție. Preț: negociabil. Telefon: 0749-345.029.

■ Vând teren intravilan de 19 ari, în localitatea Hărțău, vizavi de școală, deschidere de 13 m la drum principal, bun și pentru construcție casă, posibilitate la toate utilitățile, la 10 km de oraș. Telefon: 0743-146.815.

■ Vând teren intravilan de 35 ari, la intrare în localitatea Hărțău, pe partea stângă dinspre Pănet, la 10 km de Tg-Mureș, bun pentru construcție casă sau orice altă construcție, posibilitate la toate utilitățile. Telefon: 0744-254.028, 0265-316.076.

■ Vând teren extravilan de 14 ari, în Hărțău, pe str. Vale, înconjurat de păduri, zonă foarte frumoasă pentru cabană, dar se poate și pentru agricultură. Telefon: 0744-254.028, 0265-316.076.

■ Vând 54 ari teren în Sântana de Mureș, lângă casa copiilor (orfelinat). Preț: 15.000 euro, negociabil. Telefon: 0365-432.026, între orele: 16-20.

■ Vând teren intravilan în Sântana de Mureș, 7 ari, str. Viilor, cu utilități pe teren, curent, apă, gaz, canalizare, acte la zi, proprietar, CF, zonă și panoramă deosebită, cu case noi în zonă - 17.500 euro. Telefon: 0745-024.023.

■ Vând teren 85 ari extravilan, în loc. Hărțău, pe str. Vale, la circa 800 m de sat, între păduri, loc foarte frumos, bun pentru cabane sau agricultură ecologică, terenul este format din teren agricol, și fâneață, trece și un păruș la marginea terenului, este drum accesibil pe lângă teren. Preț: negociabil. Telefon: 0745-282.329, 0744-557.279.

■ Vând 7 ari teren sub cartierul Răsăritului cu utilități, acces la șosea. Telefon: 0740-249.080.

■ Vând teren 6 ari la intrarea în Livezeni, zonă frumoasă. Preț: 12.000 euro, negociabil. Telefon: 0744-928.911.

■ Vând 14 ari teren intravilan în Berghia, loc frumos, zonă liniștită, eventual schimb cu auto. Preț: 5,5 euro/mp, negociabil. Telefon: 0742-107.294.

■ Vând 7 ari teren sub cartierul Răsăritului, cu utilități, acces la șosea. Telefon: 0740-249.080.

■ Vând o parcelă de teren în Sângeorgiu de Mureș, 6,72 ari, curent, gaz, apă, zonă de case. Preț: negociabil. Telefon: 0744-538.550, 0740-200.658.

■ Vând teren vizavi de Autotop în Corunca, 10 ari, toate utilitățile pe teren inclusiv canalizare de oraș; teren la Vajzman de 1,73 ha, deschidere 73 m la E60. Telefon: 0744-887.888.

■ Vând teren la Vajzman, 50 ari la 20 m de E60 - 500 euro/ar; teren în Bozeni - 1.000 lei/ar (la 5 km de Rea). Telefon: 0744-887.888.

■ Vând parcele de teren intravilan în Ernei, de 5,5 ari, 11 ari, 38 ari, extras CF separat, zonă liniștită, proprietar, la 10 km de Tg-Mureș. Preț: negociabil. Telefon: 0744-863.222.

■ Vând teren în Sântana de Mureș, 18 ari, cu acte în regulă. Preț: 4.000 lei/ar, negociabil. Telefon: 0744-305.642, între orele: 19-21.

■ Vând teren în Ogra, de 70 ari. Telefon: 0747-600.361.

■ Vând 11 ari teren la intrarea în loc. Ceușiu de Câmpie. Preț: negociabil. Telefon: 0742-296.368, între orele: 8-20.

■ Vând 17 ari teren pe parcelă 8 ari și 9 ari la Corunca, la Reprezentanta Opel. Telefon: 0744-297.813.

acces. Preț: negociabil. Telefon: 0741-090.016.

■ Vând teren intravilan în Sâncraia, lângă cart. Răsăritului, 5 ari, are PUZ+PUJ, utilitățile sunt foarte aproape, ofer posibilitatea construirii unei case, dețin firmă de construcție. Preț: 9.800 euro. Telefon: 0753-316.482.

■ Vând teren intravilan, parcele de 6-7 ari sau mai mari la cerere, pentru construcții case, utilități necesare pe teren, în Unghești, str. Mureșului, zonă liniștită și plăcută, cu transport auto necesar. Preț: 25 euro/mp. Telefon: 0365-807.453.

■ Vând 47 ari teren construit în Budiul Mic, sub pădure, cu 8.000 lei/ar. Telefon: 0724-047.245.

■ Vând teren la 13 km de oraș, comuna Pănet, construită, lângă drumul principal spre Hărțău, total 18 ari. Preț: negociabil. Telefon: 0752-701.980, între orele: 8-22.

■ Vând 40 ari teren construit în Sâncraia. Preț: 3 euro/mp, negociabil. Telefon: 0743-312.785.

■ Vând teren intravilan în Cristești, 29 ari sau jumătate, deschidere 21 ml, drum de acces la ambele capete. Preț: 6.000 lei/ar, negociabil. Telefon: 0265-326.405, 0747-077.604.

■ Vând teren arabil, parcelă de 1.800 mp, în Sângeorgiu de Mureș, după păruș Kali spre Mureș. Preț: 1.100 lei/ar. Telefon: 0745-239.006, între orele: 8-20.

■ Vând 8 ari teren intravilan în zona VV, cu toate utilitățile. Preț: 35 euro/mp. Telefon: 07456-153.870, între orele: 17-20.

■ Vând teren intravilan 16,5 ari, deschidere 17 m la drum, în Ivănești, sub pădure, utilități, curent, gaz, pe viitor apă la parcelă, acte la zi, proprietar, persoană fizică. Preț: negociabil. Telefon: 0265-433.317, 0735-162.258, între orele: 8-20.

■ Vând teren în Corunca, 5 ari, zona BMW. Preț: 12.500 euro. Telefon: 0755-146.699.

■ Vând teren în Sâncraia de Mureș, 70 ari, posibilitate parcelare și construcție. Preț: negociabil. Telefon: 0744-432.064.

■ Vând terenuri intravilane, diferite suprafețe, situate în Remetea, între case, 750 mp, 250 mp, 1.250 mp, în Corunca 1.000 mp, Sângeorgiu de Mureș 700 mp, Sâncraia, zona Răsăritului 800 mp, Budiul Mic de la 500 mp până la 15.000 mp. Preț: negociabil. Telefon: 0727-888.808.

■ Vând teren intravilan în com. Glodeni, loc foarte liniștit, suprafață 2.900 mp. Preț: 7.000 euro, negociabil. Telefon: 0742-388.362, între orele: 15-22.

■ Vând 2.900 mp teren la ieșirea din Ivănești către Miercurea Nirajului, la 100 m lângă pădure, preț 4.800 euro, sau schimb cu autoturism. Telefon: 0740-081.080.

■ Vând teren intravilan în Ernei, 500 mp, bun pentru construcții. Preț: 10.000 euro, negociabil. Telefon: 0755-050.374.

■ Vând 5 ari teren, situat în Nazna, pe str. Trandafirului, cu toate utilitățile în poartă, zonă superbă. Preț: 35.000 lei. Telefon: 0760-279.120, între orele: 9-20.

■ Vând 550 mp teren intravilan în Nazna, între case. Preț: 9.500 euro/parcelă. Telefon: 0749-325.894, între orele: 10-22.

■ Vând teren intravilan în Sângeorgiu de Mureș, 944 mp, plan, dreptunghiular, în zonă de case noi, utilități în imediata apropiere. Preț: 30 euro/mp. Telefon: 0723-161.737, între orele: 8-22.

■ Vând 132 ari teren în satul Ivănești

**Vând teren intravilan în Sg. de Mureș, str. Tofalău, lângă vile, cu utilități. Preț: 38 euro/mp, negociabil. Telefon: 0730-80.80.99, 0740-92.45.67.**

**Inchiriez 1.000 mp teren pentru parc auto, parcare autobuze, microbuze sau deposit materiale de construcții, pe termen lung, lângă E60, vis-a-vis de Dacia Lion, la 50 m de reprezentanța Toyota. Telefon: 0740-928.976. (Ref. ș)**

**Vând sau închiriez 1.000 mp teren, deschidere 33 m x 33 m lungime, vis-a-vis de Dacia Lion, la 50 m de reprezentanța Toyota. Preț: negociabil. Telefon: 0740-928.976. (Ref. ș)**

**Vând teren intravilan 672 mp, panoramă super, str. Apei Sărate, L-22, L-30,5, 2 drumuri de acces în față și în spatele terenului, în Sângeorgiu de Mureș. Preț: 36 euro/mp. Telefon: 0747-123.014, 0744-593.580. (Ref. 2705)**

**priveliște foarte frumoasă, utilități în apropiere la aproximativ 100 mp, preț 10.000 euro/parcelă, dar negociabil în funcție de câte parcele se cumpără. Telefon: 0741-284.968.**

**Vând teren în Livezeni, livadă de pruni în spatele cart. Benta, suprafață 45,5 ari dezmembrabil. Preț: 4.000 lei/ari, negociabil. Telefon: 0740-061.714.**

**Vând teren la ieșire din Livezeni spre Ivănești, pe partea stângă: cu ieșire direct la șosea 12 m lățime, 775 mp, eventual dezmembrat. Preț: 13.000 euro. Telefon: 0749-076.998.**

**Vând 500 mp teren intravilan în Livezeni urgent, cu utilități la teren cu drum de acces, panoramă frumoasă, aproape oferte. Telefon: 0746-498.798.**

**Vând 1.130 mp teren intravilan cu utilități în apropiere cu drum de acces la intrarea din Tg-Mureș, în Livezeni sau schimb cu garsonieră. Telefon: 0746-498.798.**

**Vând în Livezeni teren intravilan 2x8,2 ari, zona Gamex; bun pentru construcții case, utilități la capătul străzii. Preț: 22 euro/mp, negociabil. Telefon: 0726-755.827.**

**Vând teren intravilan în Acățari, 60 ari, deschidere 24 m, lângă drum asfaltat, loc liniștit, între case noi construite, gaz, curent. Preț: 1.500 euro/ari, negociabil. Telefon: 0744-162.924, 0751-158.888.**

**Vând teren intravilan 663 mp, 22x29x22x27 m, îngrădit, pe str. Voicinilor, la 100 m de șosea. Preț: 14.500 euro, negociabil. Telefon: 0744-397.796, între orele: 8-21.**

**Vând 521 mp teren la Vătan-Valea Iubini, partea de sus, îngrădit, curent în fața porții, proprietar cu CF, 12 m deschidere. Preț: 15 euro/mp, negociabil. Telefon: 0743-068.558.**

**Vând teren 358 mp cu cabană cu mansardă, str. Negoiului, utilități la 60 m, gaz, curent, apă asigurată, ideal pentru o familie tânără. Preț: 20.000 euro. Telefon: 0745-922.435, între orele: 10-16.**

**Vând parcele de 1.200 mp, situate lângă E60, vârful dealului Vătan, panoramă superbă către Tg-Mureș și Acățari, se poate alege parcela dorită din 4 parcele nevândute din total de 9 Sunt interesat de schimb cu autoturism, locuință etc. Plata chiar și în 2 rate. Sunt interesat în schimb și cu terena agricolă 5-10 ha - urgent. Preț: 9 euro/mp, negociabil. Telefon: 0740-933.705, între orele: 9-19.**

**Vând teren intravilan sub 24 ari, parcelabil, cu utilități, în zona Mureșeni. Telefon: 0744-988.103.**

**Vând teren pentru construcție, casă la Livezeni. Telefon: 0745-989.499.**

**Vând terenuri intravilane, ieftin, în Tg-Mureș, Platou, 3 ari + cabană, Negoiului 30 ari + casă, Sântana 20 ari. Telefon: 0744-572.814. (Ref. 3517/a)**

**Vând teren intravilan în Mureșeni, 2.437 mp, 20 euro/mp, str. Vasile Lupu nr. 2/A, cu toate utilitățile, deschidere 18 m. Telefon: 0757-505.172. (Ref. 3878)**

**Vând terenuri intravilane, ieftin, în Tg-Mureș, Platou 3 ari + cabană, Negoiului 30 ari + casă, Sântana 20 ari. Telefon: 0744-572.814. (Ref. 4780/b)**

**Vând teren 2 parcele de 600 mp în Livezeni, în livadă, vis-a-vis de cartierul Benta, cu toate utilitățile la poartă, apă, canalizare, gaz, iluminare publică. Preț: negociabil. Posibilitate rate. Telefon: 0755-050.943. (Ref. 4561)**

**Vând teren în loc. Ivănești, com. Livezeni, bun pentru construcții, 10 ari, 11 ari, 58 ari, 8 ari, 21 ari. Preț: 15 euro/mp. Telefon: 0365-881.383, 0771-678.354.**

**Vând 25 ari teren intravilan la intrare în satul Porumbeni. Telefon: 0746-685.057.**

**Vând teren intravilan la Maia, cu utilități în apropiere. Preț: negociabil. Telefon: 0742-454.628**

**Vând urgent teren 5.600 mp, intravilan cu CF, situat la intrarea în ordeni, zona Avicolă, cu 2 deschideri una la stradă principală. Preț: 4 euro/ari. Telefon: 0758-037.914, între orele: 8-20.**

**Vând 2,10 ha teren arabil/balastieră neexploată, zona Cuclă, lângă E60, cu zvor și pârâu cu apă plată, ideal pentru escări, posibilitate de extindere 15 ha, la 800 m de viitoarea autostradă, la 150 m curent trifazic. Preț: 1,5 euro/mp. Telefon: 0748-516.022, între orele: 10-20.**

**Vând sau schimb parcele de teren pentru construcții case în Sâncraiu de Mureș, cu casă, construcție nouă, cu minim 3 camere și dependințe, terenul are 10 parcele a câte 5 ari. Preț: 1.200 euro/ari, negociabil. Telefon: 0744-323.694.**

**Vând teren în Livezeni, cu CF, suprafețe între 5-10 ari, în zonele diverse ale comunei. Preț: 20 euro/mp. Telefon: 0746-205.076.**

**Vând 600 mp teren intravilan în loc. Bozieni, drum de asfalt, gaz și curent la poartă, cu casă bătrânească pe el, zonă frumoasă și liniștită. Preț: 11.000 euro, negociabil. Telefon: 0744-199.495, între orele: 8-21.**

**Vând teren intravilan 33 ha la Vălenii de Mureș. Telefon: 0746-645.718.**

**Vând 500 mp teren în zonă superbă, în Corunca, în apropiere de drum European. Preț: negociabil. Telefon: 0753-877.629, 0365-445.927.**

**Vând teren în Corunca, 8 ari. Telefon: 0743-548.168.**

**Vând teren arabil în Budi Mic, 28 ari. Telefon: 0747-989.413, între orele: 8-22.**

**Vând 21 ari teren intravilan în com. Păsăreni, cu utilități la marginea terenului. Preț: 10.000 euro, negociabil. Telefon: 0748-613.009, 0741-113.559.**

**Vând teren în București, sector 3. Preț: negociabil. Telefon: 0722-140.154.**

**Vând teren intravilan în Sângeorgiu de Mureș, str. Mociar, zona Pasajul Rozelor; parcele de 671 mp cu CF, PUD, PUZ, utilități: gaz și curent. Preț: 20 euro/mp. Telefon: 0766-228.884.**

**Vând teren intravilan 22 ari, zona Livezeni, sat Poienița cu CF, utilități, îngrădit. Preț: 22.000 euro. Telefon: 0744-520.096**

AGENȚIA IMOBILIARĂ  
**EURO IMOBIL**  
\*Vîndem teren intravilan, Cal. Sighișoarei, 3159 mp, desc. 39 m, Pr. 1 Euro/mp  
Telefon: 0265-264448, 0745-571800

AGENȚIA IMOBILIARĂ  
**EURO IMOBIL**  
\*Vîndem teren intravilan, Sg. Mureș, 5500 mp, deschidere 65 m, Pr. 1 Euro/mp  
Telefon: 0265-264448, 0745-571800

**Vând 92 ari teren intravilan parcelabil, în com. Livezeni, satul Poienița, cu utilități, deschidere la drum orizontal, zonă liniștită sub pădure. Preț: 3.000 lei/ari, negociabil. Telefon: 0365-801.517, 0722-846.011.**

**Vând teren și cabană P+M, intravilan, utilități, central în Sovata și 10 ha teren extravilan la 15 km de Tg-Mureș. Preț: negociabil. Telefon: 0744-235.392, între orele: 9-18.**

**Vând teren 10 ari în Voicinici, CF, dezmembrat, utilități, curent, gaz. 32 m deschidere la drum. Preț: 4.000 lei/ari. Telefon: 0765-901.639, între orele: 8-20.**

**Vând 14 ari teren la Corunca lângă sat, și la Sovata 59 ari la Kopač Dulo lângă pădure. Telefon: 0741-143.404, 0265-257.469.**

**Vând teren în zona Vătan, 29 ari, intravilan, cu toate utilitățile, Valea Iubirii. Telefon: 0770-667.276, între orele: 8-22.**

**Vând teren în sat Recea, cu utilități, 63 ari, deschidere la DN 54 m. Preț: 23 euro/mp. Telefon: 0749-216.793.**

**Vând teren în Corunca, 5,3 ari, bun pentru construcție casă, zona BMW. Telefon: 0752-873.941.**

**Vând teren la Recea, aeroport, 5,4 ha, deschidere la DN 90 m. Preț: 5 euro/mp. Telefon: 0748-360.470.**

**Vând terenuri intravilane în loc. Livezeni, cu utilități la capătul străzii, zonă liniștită. Preț: 29 euro/mp. Telefon: 0747-594.786.**

**Vând teren extravilan între Livezeni și Ivănești pe partea dreaptă, 7 ari, 7,5 ari și 8 ari, cu extras CF fiecare. Preț: 15 euro/mp, negociabil. Telefon: 0744-251.265.**

**Vând 3 ha teren la E60, deschidere la front, cu utilități, gaz, curent, după Ernei, în Văleni. Preț: 1.200 lei/ari. Telefon: 0722-322.128.**

**Vând teren intravilan în Livezeni, 606-747 mp, deschidere de 25 m. Preț: 29,5 euro/mp. Telefon: 0745-571.800.**

**Vând teren intravilan în Sântana de Mureș la diferite suprafețe. Telefon: 0745-571.800.**

**Vând teren intravilan în Sângeorgiu de Mureș, Tofalău, 943 mp, deschidere 41 m, utilități la poartă. Preț: 89.000 euro. Telefon: 0745-571.800.**

**Vând teren intravilan în Sâncraiu 580-1050 mp, utilități la teren. Preț: 17,5 euro/teren. Telefon: 0745-571.800.**

**Vând teren intravilan în com. Răciu, 30 ari, cu utilități aproape. Preț: negociabil. Telefon: 0743-659.633, între orele: 8-21.**

**Vând teren intravilan la Livezeni 4 parcele de 700 mp sau schimb cu**

**Vând parcele de teren de 5-6 ari intravilan în Ungheni spre Morești, lângă calea ferată - 1.800 euro/ari, parcele de 5 ari intravilan în zona postului de poliție - 2.300 euro. Telefon: 0752-681.355.**

**Proprietar cu acte în regulă, vând în satul Mura-Mică, distanță 18 km, teren loc de casă cu 1.000 mp, livadă, gaz, metan, curent și 5.800 mp, total 6.800 mp, teren agricol, ocupabil imediat, accept și alte variante, zonă pitorescă și liniștită. Preț: 0,5 euro/mp sau 50 euro/mp. Telefon: 0740-388.872.**

**Vând teren intravilan în Cuteni la drumul principal, parcele de 5,33 și 6,33, utilități, cale de acces, deschidere 20m, zonă case noi. Preț: 17 euro/mp. Telefon: 0758-585.055.**

**Vând teren intravilan în Sântana de Mureș în fața sălii de sport, 30 ari. Preț: 15 euro/mp. Telefon: 0758-585.055.**

**Vând parcelă teren 500-800 mp, la ieșire din Tg-Mureș spre Budiul Mic, la 3 km de Gara Mare CFR Tg-Mureș, în zone de case noi construite, fiecare parcelă este cu CF propriu și drum de acces din drumul principal, plata se poate face pe parcursul unui an. Preț: 16 euro/mp. Telefon: 0744-871.000, între orele: 9-20.**

**Vând teren în Ivănești, lângă terenul de fotbal, su suprafață 1.840 mp, utilități în apropiere, bun pentru construcții. Preț: negociabil. Telefon: 0740-000.783, între orele: 8-20.**

**Vând teren intravilan în Sângeorgiu de Mureș, pe str. Tofalău, în zonă liniștită, cu toate utilitățile 8,40 ari. Telefon: 0745-900.924.**

**Vând teren intravilan pentru construcții cabane. Preț: 1.000 lei/ari. Telefon: 0747-686.245, între orele: 7-22.**

**Vând teren în Cristești, 29 ari, la 500 m de E60, cu utilități aproape. Preț: 9.900 euro. Telefon: 0744-590.370.**

**Vând 47 ari teren în com. Ernei, după piața auto. Telefon: 0749-411.079, între orele: 8-20.**

**Vând teren parcele pentru casă Budiul Mic. Preț: 21 euro/mp. Telefon: 0742-457.103.**

**Vând teren pentru loc de casă, situat la 7 km de Tg-Mureș, în apropiere de Sântoana, suprafață totală 8,6 ari. Preț: 6 euro/mp. Telefon: 0746-808.832.**

**Vând teren intravilan 49 ari, în Sântana de Mureș, cu toate utilitățile, apă, gaz, curent, canalizare, eventual și parcelă mai mică. Preț: real. Telefon: 0742-921.209, 0743-310.381.**

**Vând 60 ari teren. Telefon: 0265-221.541; 0728-014.327.**

**Vând teren intravilan 5 ari, îngrădit, cu toate utilitățile în Voicinici - 15.000 lei/ari și teren 15 ari, cu toate utilitățile - 4.000 lei/ari, negociabil. Telefon: 0761-143.036.**

**Vând teren intravilan între case în Vătan (Acățari), suprafață 31 ari, la șoseaua E60, deschidere 25 m, sau variante. Preț: negociabil. Telefon: 0743-140.947, 0770-338.623.**

**Vând teren intravilan în Sântana de Mureș, în zonă liniștită, cu utilități 8,10 ari. Telefon: 0745-900.924.**

**Vând 15 ari teren la Vătan, în Valea Iubini, deschidere 23 m, acte la zi. Preț: negociabil. Telefon: 0733-945.113, între orele: 8-22.**

**Vând 8 ari teren intravilan în Sângeorgiu de Mureș, str. Gării, lângă complexul Apollo, gaz, introdus pe teren, apă + canalizare. Preț: 95.000 lei/ari. Telefon: 0756-649.761.**

**Vând 36 ari teren pe str. Nordului în**

2 ;  
18  
car  
074

2 ;  
66;  
1;  
In i  
pos  
ari  
20;  
neș  
ore

2 ;  
+ ;  
cor  
mp  
bet  
ferr  
tor  
in ;

Tg-  
cu  
Tel:

V  
oric  
tere  
Tg-  
cu  
Tel:

V  
per  
pe  
Roi  
15 ;

E  
Ern  
la  
Unș

V  
la  
571

V  
la  
571

V  
Mur  
pan  
loc  
nec  
zon  
Tele

V  
păd  
la  
1

part  
vizit  
fac  
074

V  
14  
50 ;

V  
Boz  
Tele

V  
ieșir  
ari.

V  
cart  
car: la d  
orel

V  
50 a  
va f  
Preț

V,  
cont  
este  
la 1;  
Tele  
22.  
V,  
Con





Nr. cerere	36631
Ziua	21
Luna	08
Anul	2009

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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

#### A. Partea I. (Foaițe de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50129  
Comuna/Oras/Municipiu: Sânpaul

TEREN extravilan  
Adresa:

Tipul terenului	Numărul terenului	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
A1	50129	Din acte: 11159; Măsurată: 11159	

#### B. Partea II. (Foaițe de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50129  
Comuna/Oras/Municipiu: Sânpaul

Tipul terenului	Numărul terenului	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
	36631 / 21.08.2009		
	Act hotărâre, 107, 27.08.2008, HCJ nr. 107.27.08.2008, HCJ nr. 139.20.10.2008, HCJ nr. 149.30.10.2008 și doc. cad. avizată cu nr. 69427.08.12.2008 de către OCPI Mures		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota inițială 1/1, cota actuală 1/1		A1 poziție transcrisă din CF 50056/ Sânpaul, înscrisă prin închiriere nr. 69427 din 02-DEC-08;
1	JUDEȚUL MURES (DOMENIU PUBLIC)		

#### C. Partea III. (Foaițe de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50129  
Comuna/Oras/Municipiu: Sânpaul

Tipul terenului	Numărul terenului	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
	36631 / 21.08.2009		
	Act hotărâre, HCJ nr. 107.27.08.2008, HCJ nr. 139.20.10.2008, HCJ nr. 149.30.10.2008 și doc. cad. avizată cu nr. 69427.08.12.2008 de către OCPI Mures		
1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE		A1 poziție transcrisă din CF 50056/ Sânpaul, înscrisă prin închiriere nr. 69427 din 02-DEC-08;
1	CONSILIUL JUDEȚEAN MURES		

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50129  
Comuna/Oras/Municipiu: Sănpaul

PARCELE

№. crt.	denumire de folosire	Intrevedere	Suprafata (mp)	Arhivata	Vegetat	№. de parcela	№. Topografic	Observatii Relevante
1	drum	NU	11159					

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful de 120 RON, bon fiscal nr. 05/18-08-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 222.

Asistent - registrator,  
ROXANA VALENTINA TODORAN

