

Nr. 1.606 din 21.08.2020

## **RAPORT DE EVALUARE**

**A**

### **TERENULUI INTRAVILAN DEZVOLTAT LIBER (AMPLASAMENT)**

**DIN MIERCUREA NIRAJULUI, SAT TÂMPA. NR. 70/A, JUD. MUREȘ**

**PROPRIETAR:**

**S.C. DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ**

**DESTINATAR - CLIENT:**

**CONSILIUL JUDEȚEAN  
MUREȘ**

**~ AUGUST 2020 ~**

## CUPRINS

<b>CUPRINS</b> .....	<b>2</b>
<b>DECLARAȚIE DE CONFORMITATE</b> .....	<b>3</b>
<b>SINTEZA EVALUĂRII</b> .....	<b>4</b>
<b>CAPITOLUL I – INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1. Solicitant: .....	6
1.2. Scopul lucrării:.....	6
1.3. Consultantul și echipa de evaluare: .....	6
1.4. Data inspecției și data evaluării. Moneda raportului.....	7
1.5. Definierea valorilor estimate:.....	7
1.6. Ipoteze privind raportul de evaluare:.....	8
1.7. Condiții limitative: .....	9
1.8. Drepturile de proprietate evaluate:.....	9
1.9. Domeniul (competența) evaluării: .....	9
1.10. Sursele de informație: .....	10
1.11. Clauza de nepublicare: .....	10
<b>CAPITOLUL II – ANALIZA PROPRIETĂȚII</b> .....	<b>11</b>
2.1. Prezentarea proprietății: .....	11
2.2. Analiza pieței proprietăților imobiliare .....	12
<b>CAPITOLUL III - EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b> .....	<b>13</b>
3.1. Analiza celei mai bune utilizări .....	14
3.2. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață.....	15
3.3. Evaluarea terenului prin metoda extracției .....	17
<b>CAPITOLUL IV – CONCLUZII FINALE</b> .....	<b>19</b>
 <b>FIȘE DE EVALUARE și PREZENTARE COMPARABILE IDENTIFICATE</b>	
<b>ANEXE</b>	
Extras de Carte Funciară	
Certificat de urbanism	
Plan de cadastral	
<b>Planuri de amplasament – capturi din Google Earth</b>	
<b>Fotografii reprezentative</b>	

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să întocmim acest raport de evaluare;

Evaluator - membru ANEVAR

S.C. EVALMED EXPERT S.R.L. prin  
jurist BOKOR ATTILA ing. ILYÉS CSABA

## SINTEZA EVALUĂRII

Proprietatea evaluată: *Obiectul prezentei evaluări o constituie un teren intravilan dezvoltat considerat liber de construcții, cu categoria de folosință actuală „curți-construcții” în suprafață totală de 4.000 mp.*

*În baza planului de amplasament și delimitare a imobilului, respectiv indicațiilor D-lui Căpușan Ioan – reprezentantul clientului, terenul s-au identificat ca fiind amplasat în orașul Miercurea Nirajului, sat Tâmpa la ieșire din Tâmpa spre Miercurea Nirajului, la intersecția drumurilor județene 135 și 151D.*

*Terenul evaluat se constituie din lotul din planul 2 al incintei platformei logistice a DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., fiind parțial împrejmuit*

Proprietar: *Conform Extras de Carte Funciară prezentat de beneficiar (emise de BCPI MUREȘ în 02.04.2020), imobilul este bunul social al S.C. DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., reînscris în CF în urma dezmembrării din 2019.*

*În baza actelor prezentate se poate spune că terenul este liber de sarcini care să limiteze atractivitatea/vandabilitatea terenului.*

Ipoteze speciale: *- Terenul evaluat nu a fost măsurat, considerându-se reală suprafața înscrisă în actele prezentate, în copie atașate evaluării.*

*- Din analiza Extrasului de Carte Funciară prezentată de client rezultă că pe teren sunt notate 4 clădiri și construcții de depozitare – conform inspecției aflate în stare tehnică deplorabilă – dar conform informațiilor obținute de la D-ul Căpușan Ioan - reprezentant client, eventuala achiziție se va realiza cu clădirile demolate. De altfel inclusiv la pct. 4.1. al Contractului de prestări servicii nr. 19301 din 21.07.2020 obiectul evaluării se constituie din terenul considerat liber. Ca urmare evaluarea se limitează la terenul dezvoltat considerat liber.*

Acte de proprietate prezentate *- Extras de Carte Funciară nr. 52510 Miercurea Nirajului emis în urma cererii nr. 51227 din 31.07.2020*

*- Certificat de urbanism nr. 35 din 05.08.2020 emis de Primăria orașului Miercurea Nirajului*

*- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de S.C. TOPO GRAF S.R.L. în 19.11.2019 avizat de BCPI Târgu Mureș cu nr. 85042 din 27.11.2019*

<u>Scopul evaluării</u>	Informarea investitorului în caz de vânzare
<u>Bazele evaluării</u>	Valoarea de piață
<u>Data raportării</u>	21.08.2020
<u>Data inspecției</u>	29.07.2020
<u>Metode de evaluare utilizate:</u>	<p>Având în vedere natura proprietăților imobiliare evaluate (teren intravilan dezvoltat) metoda de evaluare utilizată a fost abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe, ca metodă cu credibilitate maximă în condițiile pieței specifice prezente.</p> <p>Ca metodă de control s-a uzat și de metoda extracției, dar având în vedere amplasarea în zona industrială periferică a unui oraș cu industrie slab dezvoltată, ca urmare cu piață specifică nedezvoltată, această metode are un grad de adecvare mai redusă.</p> <p>În lipsa informațiilor de piață relevante, evaluare nu s-a putut aborda și prin alte metode de evaluare.</p>

<u>Rezultatele evaluării:</u>	<p>Valoarea de piață totală a proprietății imobiliare <u>terenul intravilan dezvoltat (amplasamentul) considerat liber este:</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>231.480 RON ≈ 47.877 EUR ≈ 11,97 EUR/mp</u></b></p> <p style="text-align: center;"><i>S-a avut în vedere o paritate EURO / RON = 4,8349 - la data 19.08.2020</i></p>
<p><b>Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: " Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției".</b></p>	

**Data evaluării:**  
**19.08.2020**

**Evaluator**  
**S.C. EVALMED EXPERT S.R.L. prin**  
**jurist BOKOR ATTILA** **ing. ILYÉS CSABA**

**CAPITOLUL I – INTRODUCERE****1.1. Solicitant:**

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ, cu sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 1, jud. Mureș, având Codul Unic de Înregistrare 4322980, reprezentat de Péter Ferenc – președinte în baza Contractului de prestări servicii nr. 7/E/19301 din 21.07.2020.

**1.2. Scopul lucrării:**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare „teren SAI de 4000 mp”, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) în august 2020, în vederea informării investitorului în caz de vânzare-cumpărare.

Prezentul Raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEȚEAN MUREȘ, în calitate de client - destinatar.

Având în vedere Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.3. Consultantul și echipa de evaluare:**Consultant:

**S.C. EVALMED EXPERT S.R.L.** cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Albinelor, nr. 2, jud. Harghita înmatriculată la Registrul Comerțului Harghita sub nr. J19/132/2014, având Codul Unic de Înregistrare 33006960, Membru Corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) cu certificatul nr. 0626/2018.

Societatea are încheiată poliță de asigurare de răspundere profesională de nivel V la Allianz Tiriac Asigurari SA, polița nr. 30147 / 11.12.2019, cu nivel de acoperire de 250.000 EUR.

Evaluator:

<b>EVALUATOR AUTORIZAT</b>	<b>BOKOR ATTILA</b>
<b>Membru titular al ANEVAR</b>	
Legitimăție ANEVAR	10832 – valabilă 2020

Parafa	10832 – valabilă 2020
Asigurare profesională	2020 - Allianz Tiriac Asigurari SA, Certificat nivel I, nr. 30148 / 11.12.2019
Adresa expertului evaluator	Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita
Telefon, e-mail	0744-176172; <a href="mailto:expertevaluator@yahoo.com">expertevaluator@yahoo.com</a>

**Competența**

Jurist BOKOR ATTILA expert evaluator autorizat	Evaluator proprietăți imobiliare (2007) Evaluator bunuri mobile (2006)
---	---

EVALUATOR AUTORIZAT Membru titular al ANEVAR	ILYÉS CSABA
Legitimatie ANEVAR	13317 – valabila 2020
Parafa	13317 – valabilă 2020
Asigurare profesională	2019 - Allianz Tiriac Asigurări SA, Certificat nivel I, nr. 30149 / 11.12.2019
Adresa expertului evaluator	Sângeorgiu de Mureș – jud. Mureș
Telefon, e-mail	0745-578778; <a href="mailto:expertevaluator@yahoo.com">expertevaluator@yahoo.com</a>

**Competența**

Ing. ILYÉS CSABA expert evaluator autorizat	Expert evaluator întreprindere (2000)
--	---------------------------------------

**1.4. Data inspecției și data evaluării. Moneda raportului**

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

Evaluarea a fost realizată la data de 21.08.2020 (care este reținută ca data raportării)

Cursul valutar BNR la data evaluării: 1 EUR = 4,8349 RON

Data evaluării: 19.08.2020 Data inspecției: 29.07.2020

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

**1.5. Definirea valorilor estimate:**

Bazele raportului de evaluare sunt: valoarea de piață pentru cea mai bună utilizare, tipurile de valoare fiind stabilite în baza prevederilor Standardelor de evaluare ANEVAR ediția 2018, și anume:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință a evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunului imobil, conform *Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: ” Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

În condițiile actuale, pentru bunurile mobile analizate va fi estimată valoarea de piață (conform metodelor de estimare a valorii de piață) având la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2020.

#### **1.6. Ipoteze privind raportul de evaluare:**

Prezentul raport de evaluare a fost făcut în următoarele ipoteze:

- Aspectele juridice referitoare la descrierea situației juridice cât și a considerațiilor privind titlul de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client-destinatar: CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ.

- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile cât și materialul grafic din acest raport sunt atașate pentru a contribui la o imagine cât mai clară asupra proprietății;

- 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 din partea evaluatorului nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare;

- Nu a fost observat de evaluator existența unor materiale periculoase, care pot sau nu să fie prezente pe proprietate;

- Toate informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.

- Terenul evaluat nu a fost măsurat, considerându-se reală suprafața înscrisă în actele prezentate, în copie atașate evaluării.

- Din analiza Extrasului de Carte Funciară prezentată de client rezultă că pe teren sunt notate 4 clădiri și construcții de depozitare – conform inspecției aflate în stare tehnică deplorabilă – dar conform informațiilor obținute de la D-ul Căpușan Ioan - reprezentant client, eventuala achiziție se va realiza cu clădirile demolate. De altfel inclusiv la pct. 4.1. al Contractului de prestări servicii nr. 7/E/19301 din



21.07.2020 obiectul evaluării se constituie din terenul considerat liber. Ca urmare evaluarea se limitează la terenul dezvoltat considerat liber.

### **1.7. Condiții limitative:**

- Valoarea finală estimată în raport se aplică întregului activ, orice divizare a proprietății putând duce la schimbarea valorii evaluate.

- Potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când acestea au fost convenite în prealabil.

- Deținerea acestui raport sau unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

### **1.8. Drepturile de proprietate evaluate:**

Obiectul prezentei evaluări o constituie un teren intravilan dezvoltat considerat liber de construcții, cu categoria de folosință actuală „curți-construcții” în suprafață totală de 4.000 mp.

În baza planului de amplasament și delimitare a imobilului, respectiv indicațiilor D-lui Căpușan Ioan – reprezentantul clientului, terenul s-a identificat ca fiind amplasat în orașul Miercurea Nirajului, sat Tâmpa la ieșire din Tâmpa spre Miercurea Nirajului, la intersecția drumurilor județene 135 și 151D.

Terenul evaluat se constituie din lotul din planul 2 al incintei platformei logistice a DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., fiind parțial împrejmuit.

Conform Extras de Carte Funciară prezentat de beneficiar (emise de BCPI MUREȘ în 02.04.2020), imobilul este bunul social al S.C. DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., reînscris în CF în urma dezmembrării din 2019.

În baza actelor prezentate se poate spune că terenul este liber de sarcini care să limiteze atractivitatea/vandabilitatea terenului.

În baza actelor prezentate se poate spune că terenul este liber de sarcini care să limiteze atractivitatea/vandabilitatea terenului.

### **1.9. Domeniul (competența) evaluării:**

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare o constituie valoarea de piață a proprietății imobiliare „teren SAI de 4000 mp”, în condițiile vânzării libere de constrângeri.

Ca metodă de control s-a uzat și de metoda extracției, dar având în vedere amplasarea în zona industrială periferică a unui oraș cu industrie slab dezvoltată, ca urmare cu piață specifică nedezvoltată, această metode are un grad de adecvare mai redusă.

În lipsa informațiilor de piață relevante, evaluare nu s-a putut aborda și prin alte metode de evaluare.

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

În vederea stabilirii acestor valori, au fost parcurse următoarele etape:

- ☞ documentarea, pe baza datelor solicitate beneficiarului;
- ☞ inspecția amplasamentului și verificarea concordanței între situația din teren și informațiile furnizate;
- ☞ discuții purtate cu beneficiarul;
- ☞ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ☞ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii.

#### **1.10. Sursele de informație:**

Materialele documentare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr. 52510 Miercurea Nirajului emis în urma cererii nr. 51227 din 31.07.2020
- Certificat de urbanism nr. 35 din 05.08.2020 emis de Primăria orașului Miercurea Nirajului
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de S.C. TOPO GRAF S.R.L. în 19.11.2019 avizat de BCPI Târgu Mureș cu nr. 85042 din 27.11.2019
- Informații de piață privind vânzările de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, furnizate de pe site-uri de publicitate imobiliară, ziare publicitare și agenții imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR din 2018 care includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC);
- "Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare", editată de IROVAL, ediția 2003.

#### **1.11. Clauza de nepublicare:**

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

## **CAPITOLUL II – ANALIZA PROPRIETĂȚII**

### **2.1. Prezentarea proprietății:**

Obiectul prezentei evaluări o constituie un teren intravilan dezvoltat considerat liber de construcții, cu categoria de folosință actuală „curți-construcții” în suprafață totală de 4.000 mp.

Conform Extras de Carte Funciară prezentat de beneficiar (emise de BCPI MUREȘ în 02.04.2020), imobilul este bunul social al S.C. DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., reînscris în CF în urma dezmembrării din 2019.

Acest lot de teren în baza planului de amplasament și delimitare a imobilului, respectiv indicațiilor D-lui Căpușan Ioan – reprezentantul clientului, terenul s-au identificat ca fiind amplasat în orașul Miercurea Nirajului, sat Tâmpa la ieșire din Tâmpa spre Miercurea Nirajului, la intersecția drumurilor județene 135 și 151D.

În baza planului de amplasament și delimitare a imobilului, respectiv indicațiilor D-lui Căpușan Ioan – reprezentantul clientului, terenul s-au identificat ca fiind amplasat în orașul Miercurea Nirajului, sat Tâmpa la ieșire din Tâmpa spre Miercurea Nirajului, la intersecția drumurilor județene 135 și 151D.

Terenul evaluat se constituie din lotul din planul 2 al incintei platformei logistice a DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., fiind parțial împrejmuit. Terenul este limitat la Nord de incinta logistică a DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L. (la care are o deschidere de circa 90,65 m, de un drum de exploatare pietruită spre Est (la care are o deschidere de circa 51,39 m), respectiv câte un canal și terenuri arabile spre Vest și Nord (la care are o deschidere de circa 47,92, respectiv 74,56 m).

Conform Certificatului de urbanism nr. 35 din 05.08.2020 prezentat, terenul este amplasat în zona UTR ID1 – zonă de producție industrială cu front dezvoltat de la stradă. În urma analizării pieței specifice locale s-a desprins concluzia că în zona industrială din zona periferică a orașului Miercurea Nirajului posibilitățile de dezvoltare a terenului ar fi: POT max = 50% cu regim de înălțime maxim de P+1E (M).

Terenul este parțial împrejmuit cu gard din prefabricate de beton armat, fiind teren plan, parțial amenajat cu balast. Accesul la teren se realizează din DJ135 prin incinta bazei logistice a DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L., dar după vânzare se va amenaja un acces propriu dintr-o stradă lăturalnică pietruită ce se desprinde din DJ151D.

Conform actelor prezentate și celor constatate la data inspecției, terenul are acces la electricitate și gaz metan – sistemul de distribuție al energiei electrice fiind la gard, iar sistemul de distribuție a gazului metan la circa 70 m (la DJ151D). Conform Certificatului de urbanism prezentat, terenul, după recepția rețelei publice de apă și canalizare, poate avea acces și la apă potabilă și canalizare comunală, rețelele trecând la marginea DJ 135.

Din analiza Extrasului de Carte Funciară prezentată de client rezultă că pe teren sunt notate 4 clădiri și construcții de depozitare – conform inspecției aflate în stare tehnică deplorabilă – dar conform informațiilor obținute de la D-ul Căpușan Ioan - re prezentant client, eventuala achiziție se va realiza cu clădirile demolate. De altfel inclusiv la pct. 4.1. al Contractului de prestări servicii nr. 7/E/19301 din 21.07.2020 obiectul evaluării se constituie din terenul considerat liber. Ca urmare evaluarea se limitează la terenul dezvoltat considerat liber.

În baza actelor prezentate se poate spune că terenul este liber de sarcini care să limiteze atractivitatea/vandabilitatea terenului.

## **2.2. Analiza pieței proprietăților imobiliare**

Piața a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

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 fiind influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

Având în vedere suprafața, forma terenului și destinația din planurile de amplasament respectiv certificat de urbanism se poate spune că acest teren este construibil cu clădiri industriale și clădiri de deservire a acestei activități.

În aceste condiții se poate spune că subiectul acestei evaluări este un teren liber intravilan, construibil cu clădiri industriale.

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor construibile, cu destinație actuală industrială
-------------------------------	---

NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă urbană în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: în stagnare, dar cu economie (turism, comerț, prestări servicii) dezvoltată; cu activități industriale mai puțin dezvoltată</li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În creștere</li> </ul>
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În stagnare – interesul tranzacțional pentru terenuri construibile este limitat</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI</li> <li>▪ Marje de negociere optenabile cuprinse în jur de 5 - 10%</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>Terenurile din zonele periferice a orașului Miercurea Nirajului sunt mai greu vandabile, datorită în special industriei mai puțin dezvoltate. Terenuri libere cu deschidere la șosea și cu utilități sunt relativ multe – gradul de construire a orașului, în zone periferice fiind mai redusă. Cotațiile ofertelor de vânzare a terenurilor industriale periferice sunt cuprinse între 4 – 7,5 EUR/mp – cu mențiunea că acestea de cele mai multe ori sunt terenuri arabile sau fânațe, fără amenajări și fără a fii racordate la utilitățile publice, cu rețelele de distribuție la gard sau în apropiere..</p> <p>Plaja valorilor de ofertare sunt funcție de amplasare, mărime, utilități, acces și posibilități de dezvoltare.</p>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>PIAȚA INACTIVĂ – În urma analizei de piață realizate de evaluator în oraș nu există o piață activă de închirieri/concesionări de terenuri industriale, din discuțiile purtate cu primarul orașului Miercurea Nirajului nici autoritățile locale nu dau în concesionare terenuri industriale.</p> <p>Evaluatorul a identificat o singură ofertă de închiriere a unui teren periferic – un teren de 3000 mp, amplasat în zona periferică spre Vărgata, la strada Salcânilor, la DJ135A este ofertată la închiriere cu 150 EUR/lună echivalent cu 5 EUR/ar.</p>

### **CAPITOLUL III - EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

Economia de piață include o mulțime de categorii de operații care facilitează mișcarea, 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.

Circumstanțele în care se fac evaluările sunt numeroase, dar cele mai cunoscute sunt legate de anumite evenimente, des întâlnite în economia de piață sau de tranziție. Între acestea cele mai importante au ca obiective:

- schimbările titlurilor de proprietate, emisiunea de titluri de proprietate noi sau de acțiuni noi, pregătirea pentru participarea la bursă;
- cumpărarea unor active;

Oricare ar fi evaluarea proprietății, ea nu este văzută în același mod de către vânzător și de către cumpărător, fiecare având un alt punct de vedere la operațiunea în sine: pentru vânzător este o înstrăinare, o lichidare a patrimoniului său, în timp ce pentru cumpărător ea reprezintă o investiție sau mai simplu un plasament de capital de la care se așteaptă un anumit profit .

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 bursa este spre deosebire de valoare, este 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.

Având în vedere natura proprietăților imobiliare evaluate (teren intravilan dezvoltat) metoda de evaluare utilizată a fost abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe, ca metodă cu credibilitate maximă în condițiile pieței specifice prezente.

Ca metodă de control s-a uzat și de metoda extracției, dar având în vedere amplasarea în zona industrială periferică a unui oraș cu industrie slab dezvoltată, ca urmare cu piață specifică nedezvoltată, această metode are un grad de adecvare mai redusă.

În lipsa informațiilor de piață relevante, evaluare nu s-a putut aborda și prin alte metode de evaluare.

### **3.1. Analiza celei mai bune utilizări**

La formarea opiniei evaluatorului privind metodele ce pot fi aplicate și valorile estimate a stat la bază conceptul de cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată 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.

Cea mai 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.

Având în vedere că în prezent terenul, conform Certificatului de urbanism nr. 35 din 05.08.2020 prezentat, terenul este amplasat în zona UTR ID1 – zonă de producție industrială cu front dezvoltat de la stradă, este construibil cu clădiri industriale și activități conexe, fără a se prezenta destinații alternative, se poate spune că în prezent cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ar fii de terene pentru construcții industriale. În urma analizării pieței specifice locale s-a desprins concluzia că în zona industrială din zona periferică a orașului Miercurea Nirajului posibilitățile de dezvoltare a terenului ar fi cu regim de înălțime maxim de P+1E (M).

### **3.2. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață**

Abordarea prin piață – *metoda comparației directe* poate fi utilizată pentru evaluarea terenului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice această metodologie.

În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între comparabile.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect s-a utilizat analiza comparativă.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabilele utilizate în calcul.

Având în vedere că în prezent terenul fiind încadrat în zona periferică industrială se poate spune că utilizarea viitoare a terenului este pentru construcții industriale și de depozitare. Ca urmare am utilizat ca bază de comparație oferte sau tranzacții / oferte pentru cinci terenuri relativ recente,

amplasate în zone cu piață similară, descrise în detaliu în anexe, caracteristicile lor principale fiind sintetizate în FIȘA NR. 1 atașată la prezenta lucrare.

Elemente de comparație	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
	1	2	3	4	5
Preț de ofertă - EUR/mp	7,50	4,00	6,00	5,00	4,40
Corecția tipului tranzacției	ofertă de vânzare exagerată	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare exagerată	ofertă de vânzare
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	aug.2020	aug.2020	aug.2020	aug.2020	iul.2015
Topografie	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană
Localizare	Miercurea Niraj spre Dumitrești str. Salcâmilor	Miercurea Niraj spre Sântandrei str. Câmpului, nr. 13A	Miercurea Niraj spre Sântandrei str. Sântana Niraj	Miercurea Niraj spre Sântandrei str. Câmpului	Miercurea Niraj spre Tâmpa sat Tâmpa, nr. 71/B
Zona inundabilă	nu	nu	nu	nu	nu
Suprafață teren mp	3.000	2.663	20.111	3.000	1.545
Regimul terenului	intravilan-construibil	intravilan-construibil	intravilan-construibil	intravilan-construibil	intravilan-construibil
Deschidere	35	10	235	22	43
Raportul laturilor	1 / 2,5	1 / 26,7	1 / 0,5	1 / 6	1 / 1
Utilități	electricitate, gaz, telefon - adiacent	electricitate, apă și canalizare, telefon – adiacent gaz – la circa 70 m	electricitate, gaze , telefon – la circa 75 m	electricitate – la cca 45 m gaze - la 100 m	electricitate, gaz, telefon - adiacent
Destinația actuală - categoria de folosință	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Amenajări realizate	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări
Sursa de informare	www.olx.ro tel. 0745-329818 ofertant persoană fizică	www.olx.ro tel. 0742-661544 ofertant persoană fizică	www.olx.ro tel. 0745-106937 ofertant persoană fizică	www.storia.ro tel. 0757-233677 ofertant ag. imobiliară	www.olx.ro tel. 0729-600214 ofertant pers. juridică

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate și a unei marje de negociere de 5-20%, s-a întocmit o grila de piață cu elemente de comparație vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese, în **FIȘA NR. 1** este prezentată grila cu analiza comparativă. În cadrul acestei analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate,
- restricțiile legale,
- condițiile de piață (data vânzării),
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilitățile disponibile,
- zonarea
- utilizarea prezentă.

Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, deschiderea la fațadă, topografia și localizarea.

Având în vedere amplasarea terenului accesul, suprafața, accesul la utilități, evaluatorul a realizat grila de piață prezentată în FIȘA NR. 1. Din analiza acesteia rezultă că valoarea de piață unitară a terenului este cuprinsă între 10,85 – 11,97 EUR/mp, adoptându-se valoare aferentă comparabilei 1,



cu valoarea absolută a corecțiilor minimă, adică 11,97 EUR/mp, echivalent cu o valoarea de piață a lotului de teren dezvoltat liber cu valoarea de piață de:

$$\underline{V_{T1} = 231.480 \text{ RON} \approx 47.877 \text{ EUR}}$$

*Rata de schimb folosită este de 1 EUR = 4,8349 RON*

### **3.3. Evaluarea terenului prin metoda extracției**

Extracția este o tehnica de comparație indirectă, o variantă a metodei proporției. Prin aceasta metoda, valoarea terenului se determina prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin prin costul de înlocuire net.

Uzual metoda este utilizată pentru evaluarea terenului atunci când dezvoltarea de proprietăți imobiliare reprezintă cea mai bună utilizare a terenului și sunt disponibile date privind vânzarea sau închirierea spațiilor dezvoltabile.

Din punct de vedere metodologic, evaluatorul procedează la:

- Estimarea costurilor de directe și indirecte asociate cu dezvoltarea și marketingul și profitului investitorului – calculul Costurilor de dezvoltare.
- Estimarea valorii de piață obținabile printr-o tranzacție a proprietății imobiliare
- Calculul venitului net din vânzare, prin scăderea din venitul brut estimat a Costurilor de dezvoltare,
- Actualizarea venitului net din vânzare cu o rată de rentabilitate adecvată perioadei de previzionare pentru dezvoltarea proiectului și absorbției de piață (rata de actualizare selectată trebuie să reflecte riscul aferent și care poate fi suportat de piață).

Conform Certificatului de urbanism nr. 35 din 05.08.2020 prezentat, terenul este amplasat în zona UTR ID1 – zonă de producție industrială cu front dezvoltat de la stradă. În urma analizării pieței specifice locale s-a desprins concluzia că în zona industrială din zona periferică a orașului Miercurea Nirajului posibilitățile de dezvoltare a terenului ar fi: POT max = 50% cu regim de înălțime maxim de P+1E (M).

Având în vedere amplasamentul în zonă periferică industrială, unde gradul mediu de ocupare a parcelelor de teren este de circa 50% s-a considerat că pe terenul analizat se poate dezvolta o hală industrială/de depozitare cu o suprafață desfășurată de circa 1880 mpAd, respectiv un corp de birouri P+1E (P+M) de 240 mp.

Suprafețe specifice posibile	Sc - mp	Sd - mp	Su - mp
depozite/spații industriale	1.880	1.880	1.709,09
birouri de deservire a spațiilor industriale	120	240	208,70
TOTAL	2.000	2.120	1.917,79
Suprafața desfășurată a parcării	1.500 mp		

Costurile de dezvoltare a proprietății industriale au fost estimate în baza Cataloagelor Șchiopu IROVAL (programul KostPlus 6.0.0.0.).

Având în vedere că zona orașului Miercurea Nirajului este caracterizată cu ofertă de servicii de construcții mare, iar cererea de astfel de servicii mai restrânsă, în caz de execuție în regie proprie, considerăm că în realitate costurile pieței sunt mai reduse față de media pieței. Ca urmare se impune o corecție a prețurilor unitare din Cataloage cu circa -30%.

În fișele A, B și C s-au estimat următoarele costuri de dezvoltare specifice:

depozit din europrofile	2.044.834	RON echivalent cu	224,96 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. A
birouri de clasa B	413.243	RON echivalent cu	356,13 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. B
parcare asfaltată	148.680	RON echivalent cu	20,50 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. C

Rezultând costuri totale de dezvoltare de 539.154 EUR + TVA.

Conform analizei de piață realizată de evaluatori, gradul mediu de ocupare a halelor industriale / logistice moderne din zonă este de circa 90%, iar cheltuielile de exploatare ce cad în sarcina proprietarilor sunt:

- cheltuieli cu asigurarea - 0,2% din cost
- cheltuieli cu impozite și taxe – 1,3% din venitul brut potențial
- cheltuieli cu reparațiile și întreținerea - 1% din venitul brut efectiv
- taxa de administrare a incintei – 1% din venitul brut efectiv

Din datele de mai sus reiese că venitul net efectiv probabil obținabil de dezvoltatorul platformei industriale ar fi de circa 52.244 EUR/an – vezi FIȘA NR. 2.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre castig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Rata de capitalizare a fost adoptată în baza ratele de capitalizare de referință publicate de agenții de specialitate în Revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 27 din iunie 2020 editată de ANEVAR pe domeniul industrial sunt:

Agenția de studiu de piață	R. minimă	R. maximă	Rata medie	Ratele de capitalizare de referință	
	spații de industriale din orașe secundare			minim	8,75%
CBRE România	8,75%	10,75%	9,75%	maxim	11,00%
Colliers International	9,50%	10,50%	10,00%	medie	9,88%
Darian DRS	10,00%	11,00%	10,50%		
Cushman & Wakefield Echinox	9,50%	9,75%	9,63%		
Jones Lang LaSalle	9,50%	10,50%	10,00%		
The Advisers Knight Frank	9,50%	10,00%	9,75%		

Având în vedere amplasarea într-o zonă industrială periurbană, cu acces direct la drumuri județene, considerăm că închirierea ar fi afectată de riscuri medii, ca urmare adoptându-se valoarea ratei de capitalizare spre limita inferioară a intervalului de, respectiv 9,00%.

Rezultă că valoarea de piață totală probabilă al proprietății dezvoltabile ar fi de 580.492 EUR.

În opinia evaluatorului, valorificarea proprietăți în mod realist credem că se poate realiza într-un an, ca urmare nu se justifică actualizarea, astfel rezultând valoarea de piață a lotului de teren de:

$$\underline{V_{T2} = 199.900 \text{ RON} \approx 41.345 \text{ EUR}}$$

*Rata de schimb folosită este de 1 EUR = 4,8349 RON*

## CAPITOLUL IV – CONCLUZII FINALE

Metodele de evaluare aplicate în raportul de evaluare au condus la obținerea următoarelor valori:

<i>Abordarea prin piață</i>	$V_C = 231.480 \text{ RON} = 47.877 \text{ EUR} = 11,97 \text{ EUR/mp}$
<i>Metoda extracției</i>	$V_E = 199.900 \text{ RON} = 41.345 \text{ EUR} = 10,34 \text{ EUR/mp}$

În urma analizei rezultatelor obținute prin aplicarea acestor metode de evaluare și având în vedere tipul proprietății imobiliare, amplasarea, destinația și situația actuală a pieței imobiliare din Miercurea Nirajului și împrejurimi, evaluatorii consideră că valoarea probabil obținabilă pe piață este cuprinsă între cele determinate prin comparații de piață și extracție, având în vedere următoarele:

- metoda comparațiilor este considerată a fi metoda indicată pentru estimarea valorii de piață a terenurilor intravilane construibile; reprezintă o metodă bazată pe piață și reflectă așteptarea investitorului
- metoda extracției este o abordare care reflectă așteptarea vânzătorului și prin multitudinea variabilor de utilizat este mai puțin precisă, având în caracter mai subiectiv.

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

Având în vedere faptul că cele două valori sunt relativ apropiate, într-o marjă rezonabilă (16%), recunoscută de către organizația profesională, în opinia evaluatorului, ținând cont de cerere și ofertă,

de adecvarea abordărilor, de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate, valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan dezvoltat (amplasamentul) considerat liber supus evaluării este de:

**231.480 RON ≈ 47.877 EUR ≈ 11,97 EUR/mp**

*S-a avut în vedere o paritate EUR / RON = 4,8349 - la data 19.08.2020*

**Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: " Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției".**

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

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării: unicitate, adecvare etc;
- ✓ valoarea este subiectivă, prețul de cumpărare se stabilește prin licitație între vânzător și cumpărător.

**Data evaluării:**  
**19.08.2020**

**Evaluator**  
**S.C. EVALMED EXPERT S.R.L. prin**  
**jurist BOKOR ATTILA                      ing. ILYÉS CSABA**

**FIȘA NR. 1 - EVALUAREA TERENULUI - ABORDAREA PRIN PIATĂ**

Curs EUR/RON 4,8349

Data evaluării 19.08.2020

Suprafața totală a lotului de teren 4.000 mp

Nr. Carte Funciară	Nr. cad.	Nr. top.	Suprafața - mp
52510	52510	-	4.000

Elemente de comparație	Terenul de evaluat	Comparabila				
		1	2	3	4	5
Preț de ofertă - EUR/mp		7,50	4,00	6,00	5,00	4,40
Corecția tipului tranzacției		ofertă de vânzare exagerată	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare exagerată	ofertă de vânzare
Marja de negociere - corecție de aduce la nivel de o tranzacție ipotetică		-20%	-5%	-5%	-20%	-5%
Preț corectat - EUR/mp		-1,50	-0,20	-0,30	-1,00	-0,22
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	4,18

Pe piața locală, evaluatorul a constatat că marjele de negociere normale obținabile în cazul terenurilor pot ajunge până la circa 5%. Ca urmare ofertele au fost corectate cu -5%. Analizând comparabilele 1 și 4 s-a constatat că acestea sunt ofertate cu circa 15% peste media pieței. Ca urmare acestea au fost corectate cu -20%. Astfel comparabilele oferte de vânzare au fost aduse la nivelul unor tranzacții ipotetice.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corecție		0%	0%	0%	0%	0%
Preț corectat - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	4,18

Comparabilele fiind similare cu imobilul evaluat - Nu se impune corecție

Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție		0%	0%	0%	0%	0%
Preț corectat - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	4,18

Comparabilele fiind similare cu imobilul evaluat - Nu se impune corecție

Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecție		0%	0%	0%	0%	0%
Preț corectat - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	4,18

Comparabilele fiind similare cu imobilul evaluat - Nu se impune corecție

Condiții de piață	aug.2020	aug.2020	aug.2020	aug.2020	aug.2020	iul.2015
Corecție		0%	0%	0%	0%	20%
Preț corectat - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,84
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	5,02

Comparabilele 1 - 4 sunt sunt oferte actuale, ca urmare nu se justifică corecția lor pentru acest element de comparație. Comparabila 5 este o ofertă din urmă cu 5 ani. Față de această dată pe piață s-a constatat o apreciere a pieței cu +20%, marjă cu care s-a corectat această comparabilă.

Topografie	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană	regulată - plană
Corecție		0%	0%	0%	0%	0%
Preț corectat - EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat - EUR/mp		6,00	3,80	5,70	4,00	5,02

Comparabilele fiind similare cu imobilul evaluat - Nu se impune corecție



Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
		1	2	3	4	5
Utilități	electricitate - la gard apă, gaz - la circa 70 m	electricitate, gaz, telefon - adiacent	electricitate, apă și canalizare, telefon – adiacent gaz – la circa 70 m	electricitate, gaze, telefon – la circa 75 m	electricitate – la cca 45 m gaze - la 100 m	electricitate, gaz, telefon adiacent
Preț corectat - EUR/mp		-0,43 5,67	-0,55 4,55	0,93 4,90	0,93 5,63	-0,43 4,82
Corecțiile au fost estimate funcție de costurile de realizare a bransamentelor de utilități: 1500 EUR - pentru gaz metan, 2000 EUR - pentru electricitate și 200 EUR - pentru apă.						
Destinația actuală - categoria de folosință	curți-construcții	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Corecție		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Preț corectat - EUR/mp		6,67	5,55	5,90	6,63	5,82
Comparabilele au actuala destinație de arabil sau fânează, iar terenul de evaluat curți-construcții, ca urmare s-au corectat cu 1 EUR/mp. Această corecție s-a aplicat ca efect al costurilor de scoatere din circuitul agricol - adoptat în baza unui studiu al Peterson Business Solutions Timisoara (Mădălin Surugiu).						
Amenajări realizate	amenajat cu balast, parțial împrejmuit cu gard	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări	fără amenajări
Corecție		5,30	5,30	5,30	5,30	5,30
Preț corectat - EUR/mp		11,97	10,85	11,20	11,93	11,12
Comparabilele sunt terenuri arabile care nu au nici o amenajare, în timp ce terenul evaluat este amenajat cu balast. Ca urmare terenurile comparabile au fost corectate în baza costurilor estimate de realizare a acestei amenajări - balast în cantitate de circa 600 mc, cu cost de circa 200 RON/mc cu TVA - echivalent cu circa 21250 EUR, respectiv 5,30 EUR/mp.						
<b>Valoarea finală - EUR/mp</b>		<b>11,97</b>	<b>10,85</b>	<b>11,20</b>	<b>11,93</b>	<b>11,12</b>
Valoarea netă a corecțiilor - EUR/mp		5,97	7,05	5,50	7,93	6,94
Pondere netă a corecțiilor		49,87%	64,99%	49,10%	66,48%	62,42%
Valoarea absolută a corecțiilor - EUR/mp		6,82	8,15	8,95	7,93	7,79
Pondere absolută a corecțiilor		56,97%	75,12%	79,94%	66,48%	70,06%

Valoarea de piață unitară a terenului este cuprinsă între  
Având în vedere faptul că, comparabila 1  
rezultă că valoarea unitară a terenului evaluat este de:


10,85 - 11,97 EUR/mp  
are valoarea absolută a corecțiilor minimă  
6,82 EUR/mp  
**11,97** EUR/mp

<b>Valoare cota exclusivă (EUR)</b>	<b>47.877</b>
Suprafața cota indiviza (mp)	0,00
Coef. de scontare a cotei indivize (%)	0%
Val. unit. a cotei indivize totale (EUR/mp)	11,97
Valoare cota indiviză (EUR)	0
<b>Valoare totală a terenului (rotund - EUR)</b>	<b>47.877</b>

<b>Valoarea de piață a terenului obținută prin abordarea prin piață este:</b>		<b>comparabilele intravilane identificate sunt descrise în detaliu atașat acestei fișe de evaluare</b>
<b>47.877 EUR</b>	pondere rotunjire	
<b>231.480 RON</b>	0,00%	
		<b>11,97 EUR/mp</b>

# COMPARABILA TEREN - 1

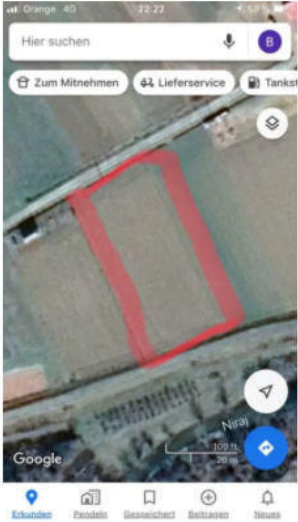
<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdQJUA.html#5681d919a3>

♡ 👤 Contul meu ▾ Adauga anunt nou


📍 Miercurea Nirajului, Judet M ✕

Cauta acum 🔍

◀ INAPOI Anunturi Miercurea Nirajului • Imobiliare Miercurea Nirajului • Terenuri Miercurea Nirajului ▶ URMATORUL ANUNT



Vanzator



**Manitou**

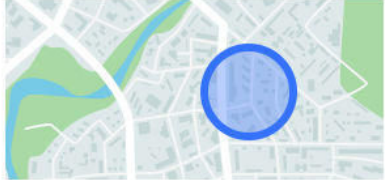
Pe site din iul 2014

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Miercurea Nirajului, Judet Mures



## Teren intravilan

♡ 🔗

### 750 €

Negociabil

🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL


Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan

### Descriere

Vand teren intravilan situat in Miercurea Niraj

Canalizare , curent este se poate conecta la teren ( către Dumitrestii ) suprafata de 30 ari prețul pe este de 750 Euro /ar .

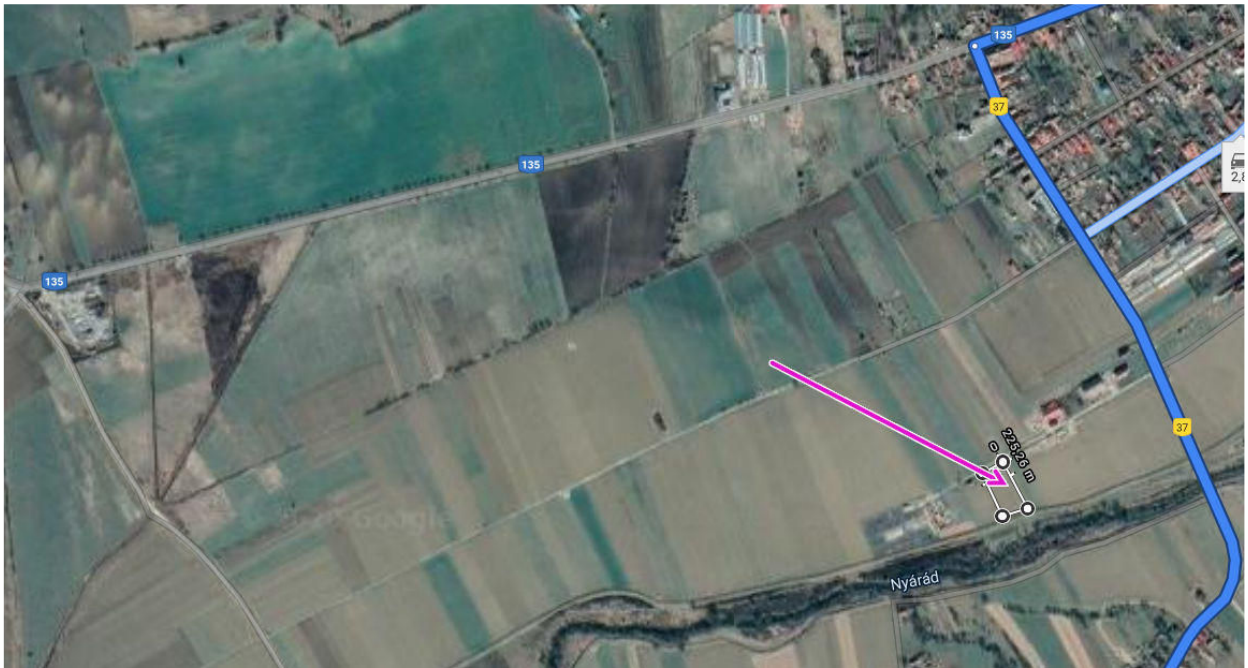
745329818



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

📱 Adaugat de pe telefon La 20:08, 14 august 2020 👁 Vizualizari: 395 🗨 Numer anunt: 204661912






<b>Amplasament:</b>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Dumitrești, la circa 280 m față de DJ37 spre Dumitrești (strada Salcânilor), în apropiere de stația de tratare a apelor uzate</i>
<b>Regimul terenului:</b>	<i>intravilan pentru construcții industriale</i>
<b>Utilizare actuală:</b>	<i>arabil</i>
<b>Suprafața:</b>	<i>3.000 mp</i>
<b>Deschiderea la stradă:</b>	<i>35 m</i>
<b>Utilități:</b>	<i>curent electric, gaze naturale, telefon – adiacent</i>
<b>Topografie:</b>	<i>regulată, plană</i>
<b>Preț ofertă:</b>	<i>750 EUR/ar echivalent cu 7,50 EUR/mp</i>
<b>Sursa de informare:</b>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> – ID 204661912</i>
<b>Telefon contact:</b>	<i>0745-329818</i>
<b>Data ofertei:</b>	<i>verificat în august 2020 – expunere din august 2020</i>

## COMPARABILA TEREN - 2


<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-construibil-miercurea-nirajului-2-663-mp-ID3KyR4.html#27edfcdd9f>

♡ 👤 Contul meu ▾ Adauga anunt nou

4 485 232 anunturi din apropierea ta 📍 Miercurea Nirajului, Judet M ✕

🔍

⏪ INAPOI Anunturi Miercurea Nirajului • Imobiliare Miercurea Nirajului • Terenuri Miercurea Nirajului URMATORUL ANUNT >




2.663 mp.

Google

01 — 06

Fotografie mare

Vanzator



**Andras**

este online

📧 Raspunde rapid

Pe site din sep 2013

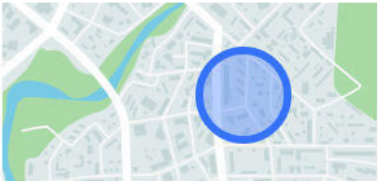
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Miercurea Nirajului, Judet Mures



Vand teren intravilan construibil Miercurea Nirajului, 2.663 mp.

♡

🔗

**10 498 €**

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **2.663 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Vand teren construibil, in Miercurea Nirajului, str. Campului, nr. 13 A

Suprafata este de 2.663 m.p.

Este de forma dreptunghi, cu laturile de 10 m x 264 m.

Terenul are acces la utilitatii: curent electric, gaz metan, apa si canalizare.

Acte in regula, intabulat in CF.

Pret: 4 euro/mp.

---

Adauget La 16:38, 25 Iulie 2020

Vizualizari: 6176


Numer anunt: 55426082



<b>Amplasament:</b>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Sântandrei, la strada Câmpului, nr. 13A</i>
<b>Regimul terenului:</b>	<i>intravilan pentru construcții mixte (rezidențială și industrială)</i>
<b>Utilizare actuală:</b>	<i>arabil</i>
<b>Suprafața:</b>	<i>2.663 mp</i>
<b>Deschiderea la stradă:</b>	<i>10 m la o stradă pietruită</i>
<b>Utilități:</b>	<i>curent electric, apă și canalizare, telefon – adiacent, gaze naturale – la circa 70 m</i>
<b>Topografie:</b>	<i>regulată, plană</i>
<b>Preț ofertă:</b>	<i>4,00 EUR/mp</i>
<b>Sursa de informare:</b>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> – ID 55426082</i>
<b>Telefon contact:</b>	<i>0742-661544</i>
<b>Data ofertei:</b>	<i>verificat în august 2020 – expunere din iulie 2020</i>

# COMPARABILA TEREN - 3


<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-miercurea-nirajului-IDcEMEI.html#27edfcdd9f>

♡ 👤 Contul meu ▾ Adauga anunt nou

4 483 807 anunturi din apropierea ta 📍 Miercurea Nirajului, Judet M ✕

Cauta acum 🔍


◀ INAPOI Anunturi Miercurea Nirajului • Imobiliare Miercurea Nirajului • Terenuri Miercurea Nirajului ▶ URMATORUL ANUNT



◀ ▶ 01 — 02

Fotografie mare

Vanzator



**Bodoni**

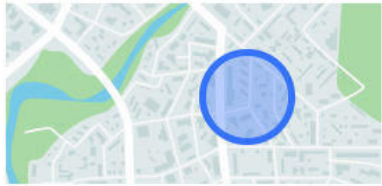
Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Miercurea Nirajului, judet Mures



## Teren Intravilan Miercurea Nirajului

♡ 🔗  

# 120 000 €

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **20 111 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Vand teren intravilan cu toate acte in regula in localitatea Miercurea Nirajului. Terenul are in total 20111mp, potrivit pentru dezvoltari industriale, etc.

In cazul in care cautati teren mai mare, se poate vorbi si despre 4 hectare, fiindca continuarea terenului apartine tot noua, totul intravilan pe hartie.

Adaugat La 14:18, 20 Iulie 2020 Vizualizari: 969 Numar anunt: 187036188



<i>Amplasament:</i>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Sântandrei, în planul 2 față de strada Sântana Niraj, față de care se află la circa 75 m</i>
<i>Regimul terenului:</i>	<i>intravilan pentru construcții industriale</i>
<i>Utilizare actuală:</i>	<i>arabil</i>
<i>Suprafața:</i>	<i>20.111 mp</i>
<i>Deschiderea la stradă:</i>	<i>circa 235 m la stradă pietruită</i>
<i>Utilități:</i>	<i>curent electric, gaze naturale, telefon – la circa 75 m (la strada Sântana Niraj)</i>
<i>Topografie:</i>	<i>regulată, plană</i>
<i>Preț ofertă:</i>	<i>120.000 EUR echivalent cu 6,00 EUR/mp</i>
<i>Sursa de informare:</i>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> – ID 187036188</i>
<i>Telefon contact:</i>	<i>0745-106937</i>
<i>Data ofertei:</i>	<i>verificat în august 2020 – expunere din iulie 2020</i>

# COMPARABILA TEREN - 4

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-parcelabil-IDqgzH.html#1e905dae2b>

storia

Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Story of a Home

Contul meu

Adauga anunt

Inapoi la cautare > Teren de Vanzare > Mures > Miercurea Nirajului (comuna) > Miercurea Nirajului > Teren intravilan parcelabil

## Teren intravilan parcelabil

Mures (Judet), Miercurea Nirajului

14 997 €

5 €/m<sup>2</sup>



### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 3 000 m<sup>2</sup>

### Descriere anunt

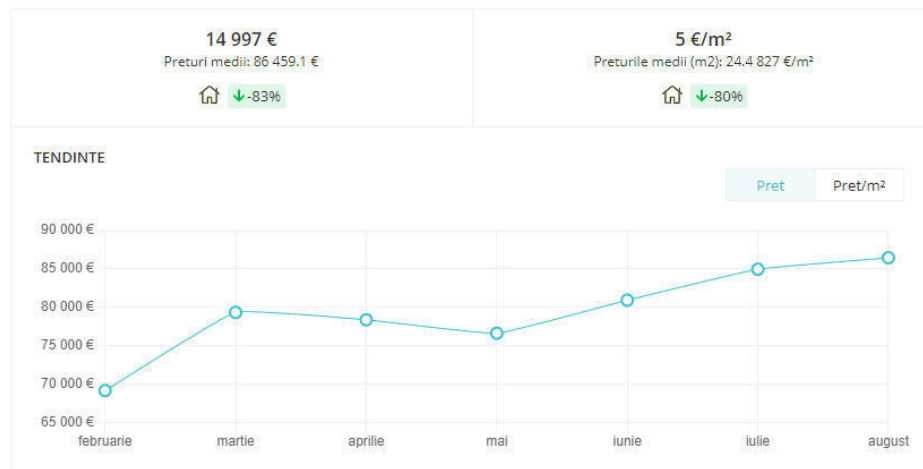
Terenul este intravilan cu o deschidere stradala de 22-23m, lungime apr. 140m. Curent este la 45-50m distanta. Gaz la 100 de m. Canalizarea se afla pe teren.

Hartile sunt la zi. Se poate transcrie oricand.

Daca dati click pe harta, veti putea vedea locatia exacta a terenului. pentru intrebari, va rog sa sunati.

### Pretul pietei

Terenuri, Mures



Bazat pe preturile din Storia

ID anunt Storia: 3915405  
ID extern: c2a42aad-0a6d-4dfe-a80a-a9f47f9ddb8d

Data publicarii: 11 luni în urmă  
Data modificarii: 7 zile în urmă

OFERTA AGENTIE

Adorjân  
0757 233 677

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

<i>Amplasament:</i>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Sântandrei, la strada Câmpului</i>
<i>Regimul terenului:</i>	<i>intravilan pentru construcții industriale</i>
<i>Utilizare actuală:</i>	<i>arabil</i>
<i>Suprafața:</i>	<i>3.000 mp</i>
<i>Deschiderea la stradă:</i>	<i>22 m la stradă pietruită</i>
<i>Utilități:</i>	<i>curent electric – la circa 45 m, gaze naturale la 100 m</i>
<i>Topografie:</i>	<i>regulată, plană</i>
<i>Preț ofertă:</i>	<i>14.997 EUR/lot echivalent cu 5,00 EUR/mp</i>
<i>Sursa de informare:</i>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a> – ID 3915405</i>
<i>Telefon contact:</i>	<i>0757-233677</i>
<i>Data ofertei:</i>	<i>verificat în august 2020 – expunere din septembrie 2019</i>

## COMPARABILA TEREN - 5

<http://olx.ro/oferta/vanzare-teren-miercurea-nirajului-omv-petrom-sa-ID2IJTw.html#fe2dab1613>

Miercurea Nirajului, judet Mures | Adayat La 10:45, 19 Martie 2015, Numar anunt: 34733981

imi place Distribuie 0

**6 800 €**



Salveaza ca favorit

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0729 600 214



Miercurea Nirajului, judet Mures  
[Vezi pe harta](#)



**Alexandru Vaetis**

Pe site din aug 2014

[Anunturile utilizatorului](#)



[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

Oferit de:  
**Agentie**

Extravilan / intravilan:  
**Intravilan**

Suprafata:  
**1 545 m<sup>2</sup>**

OMV Petrom SA are spre vanzare un teren in suprafata de 1.545 m<sup>2</sup>, intravilan curti-constructii, situat in loc. Tampa, orasul Miercurea Nirajului, nr. 71B, jud. Mures.

Locatia este amplasata la iesirea catre Miercurea Nirajului, cu acces dinspre DJ 135 (drum asfaltat) - frontul stradal este de aprox. 43 ml.

Vecinatati - terenuri agricole private.

Utilitati: alimentare cu energie electrica, apa, telefonie.

Pret de vanzare: 6.800 EURO (inclusiv TVA)

<b>Amplasament:</b>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Tâmpa, la nr. 71B, în apropiere de platforma a DPM</i>
<b>Regimul terenului:</b>	<i>intravilan pentru construcții industriale</i>
<b>Utilizare actuală:</b>	<i>arabil</i>
<b>Suprafața:</b>	<i>1.545 mp</i>
<b>Deschiderea la stradă:</b>	<i>43 m la strada asfaltată</i>
<b>Utilități:</b>	<i>curent electric, apă, gaze naturale, telefon – adiacent</i>
<b>Topografie:</b>	<i>regulată, plană</i>
<b>Preț ofertă:</b>	<i>6.800 EUR/lot echivalent cu 4,40 EUR/mp</i>
<b>Sursa de informare:</b>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> – ID 34733981</i>
<b>Telefon contact:</b>	<i>0729-600214</i>
<b>Data ofertei:</b>	<i>verificat în iulie 2015 – expunere din martie 2015</i>



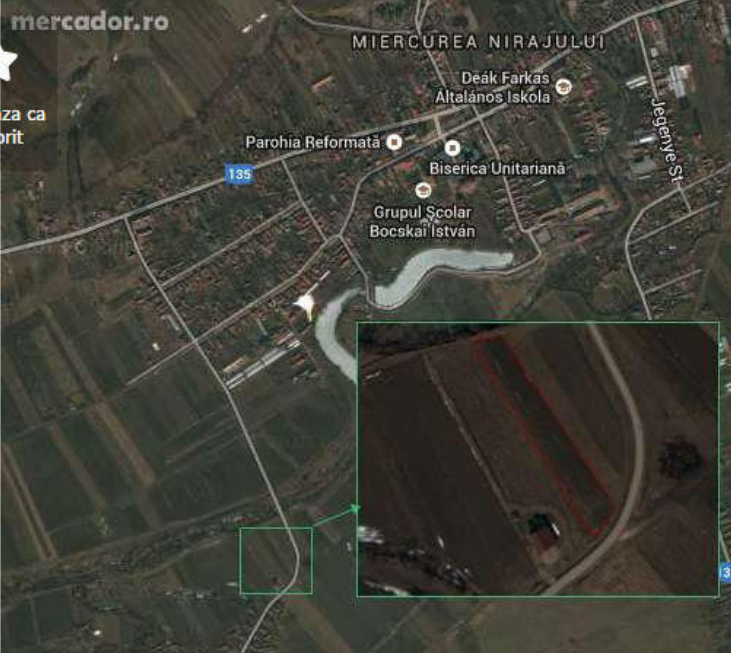
## COMPARABILA TEREN - 6

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-miercurea-nirajului-ID1iNI1.html#bc8e9c666e>

### Teren Intravilan - Miercurea Nirajului

Miercurea Nirajului, judet Mures | Adaugat La 20:05, 22 Martie 2015, Numar anunt: 19255899

[imi place](#) [Distribuie](#) 0



Salveaza ca favorit

**13 500 €**  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

[0771 554 274](#)

[jahel\\_nagy](#)

Miercurea Nirajului, judet Mures  
[Vezi pe harta](#)

[Nagy István](#)  
Pe site din ian 2014  
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)  
[Tipareste](#)  
[Modifica](#)  
[Raporteaza](#)

Oferit de: **Proprietar**      Extravilan / intravilan: **Intravilan**      Suprafata: **3 000 m<sup>2</sup>**

- teren intravilan
- destinație: rezidențial sau agricol
- front stradal, drum asfaltat
- cu ieșire la râul Niraj
- vecinătăți : pe stânga : casă particulară  
pe dreapta: teren agricol
- situat între Miercurea Nirajului și Dumitrești
- gaze naturale, și curent electric
- cu priveliște frumoasă

<b>Amplasament:</b>	Miercurea Nirajului – zona periferică spre Dumitrești, la strada Salcânilor, în apropiere de stația de tratare a apelor uzate
<b>Regimul terenului:</b>	intravilan pentru construcții
<b>Utilizare actuală:</b>	arabil
<b>Suprafața:</b>	3.000 mp
<b>Deschiderea la stradă:</b>	25 m la stradă asfaltată
<b>Utilități:</b>	curent electric, gaze naturale, telefon – adiacent
<b>Topografie:</b>	regulată, plană
<b>Preț ofertă:</b>	13.500 EUR/ar echivalent cu 4,50 EUR/mp
<b>Sursa de informare:</b>	anunț vânzare pe <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> – ID 19255899
<b>Telefon contact:</b>	0771-554274
<b>Data ofertei:</b>	verificat în martie 2015

# COMPARABILA ÎNCHIRIERE TEREN

<https://www.storia.ro/oferta/teren-de-inchiriat-3-000mp-150e-luna-miercurea-nirajului-IDq9bq.html#1e905dae2b>

storia

Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Story of a Home

Contul meu

Adauga anunt

◀ Inapoi la cautare ▶ Teren de Vanzare ▶ Mures ▶ Miercurea Nirajului (comuna) ▶ Miercurea Nirajului ▶ Teren de inchiriat 3.000mp-150E/luna Miercurea Nirajului.

## Teren de inchiriat 3.000mp-150E/luna Miercurea Nirajului.

Mures (Judet), Miercurea Nirajului

150 €

0 €/m<sup>2</sup>



OFERTA AGENTIE



Pompe de caldura Bistrita  
0740 835 726

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

### Prezentare generala

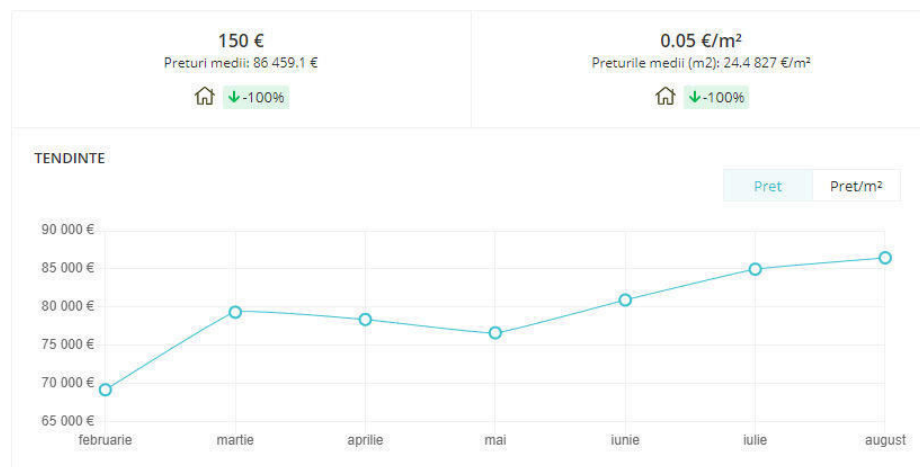
Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 3 000 m<sup>2</sup>

### Descriere anunt

Doresc sa dau in chirie teren 3.000 mp la iesirea din Miercurea Nirajului catre Eremitu pe termen lung. 20km de Tg Mures. Detalii la telefon.

### Pretul pietei

Terenuri, Mures



Bazat pe preturile din Storia

ID anunt Storia: 3848542  
ID extern: fb8a5fa2-9dc7-415c-baa4-32533213f49a

Data publicarii: 11 luni în urmă  
Data modificarii: circa 23 ore în urmă

<i>Amplasament:</i>	<i>Miercurea Nirajului – zona periferică spre Vărgata, la strada Salcânilor, la DJ135A</i>
<i>Regimul terenului:</i>	<i>intravilan pentru construcții</i>
<i>Utilizare actuală:</i>	<i>arabil</i>
<i>Suprafața:</i>	<i>3.000 mp</i>
<i>Deschiderea la stradă:</i>	<i>circa 25 m la stradă asfaltată</i>
<i>Utilități:</i>	<i>curent electric, gaze naturale, telefon – adiacent</i>
<i>Topografie:</i>	<i>regulată, plană</i>
<i>Preț ofertă:</i>	<i>chirie de 150 EUR/lună echivalent cu 0,05 EUR/mp/lună</i>
<i>Sursa de informare:</i>	<i>anunț vânzare pe <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a> – ID 3848542</i>
<i>Telefon contact:</i>	<i>0771-554274</i>
<i>Data ofertei:</i>	<i>verificat în august 2020, expunere din septembrie 2019</i>

Suprafața terenului de evaluat 4.000,00 mp

Această metodă pornește de la posibile dezvoltări imobiliare realizabile pe teren - ca diferență între valoarea obținabilă a proprietății imobiliare respectiv costurile de dezvoltare a clădirilor.

Utilizări probabile - permise legal, posibile fizic: dezvoltarea unei hale de producție/depozit cu birouri anexe

În urma analizării pieței locale s-a desprins concluzia că în zona industrială din zona periferică a orașului Miercurea Nirajului posibilitățile de dezvoltare a terenului ar fi:

Suprafețe specifice posibile	POT max 50,00%			Nivele permise rezutând 2,00	
	Sc - mp	Sd - mp	Su - mp	Sc - mp	Sd - mp
depozite/spații industriale	1.880	1.880	1.709,09	Sc - mp	2.000,00
birouri de deservire a spațiilor industriale	120	240	208,70	Sd - mp	2.120,00
TOTAL	2.000	2.120	1.917,79	Su - mp	1.917,79
Suprafața desfășurată a parcerii	1.500 mp				

Costuri de dezvoltare a proprietății - estimate în baza Cataloagelor IROVAL (programul KostPlus 6.0.0.0.)

depozit din europrofile	2.044.834	RON echivalent cu	224,96 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. A
birouri de clasa B	413.243	RON echivalent cu	356,13 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. B
parcare asfaltată	148.680	RON echivalent cu	20,50 EUR/mpAd	- conform FIȘA NR. C

Având în vedere că zona orașului Miercurea Nirajului este caracterizată cu ofertă de servicii de construcții mare, iar cererea de astfel de servicii mai restrânsă, în caz de execuție în regie proprie, considerăm că în realitate costurile pieței sunt mai reduse față de media pieței.

Ca urmare se impune o corecție a prețurilor unitare din Cataloage cu circa -30%

**TOTAL COSTURI DE DEZVOLTARE 539.154 EUR + TVA**

Chiria de piata probabilă	2,50 EUR/mp/lună - pentru depozit		
	4,00 EUR/mp/lună - pentru birouri		
Venitul brut potențial (VBP) realizabil	61.290 EUR/an	Pierderi de neocupare	10%
Venitul brut efectiv (VBE) realizabil	55.161 EUR/an		
Cheltuieli de exploatare	5,3% din VBE, resp.	2.917 EUR/an	
- costuri cu asigurarea	0,20% din CIN clădiri	1016,81 EUR/an	
- taxe și impozite	1,30% din VBP	796,77 EUR/an	
- fond de reparații	1,00% din VBE	551,61 EUR/an	
- management	1,00% din VBE	551,61 EUR/an	
		2916,80 EUR/an	
Venitul net efectiv (VNE)	52.244 EUR/an		

Rate de capitalizare estimată de evaluator a fost realizat în baza ratele de capitalizare de referință publicate de agenții de specialitate în Revista "Valoarea oriunde este ea nr. 27 din iunie 2020 editată de ANEVAR pe domeniul nerezidențial, și anume:

Agenția de studiu de piață	R. minimă	R. maximă	Rata medie
	spații de industriale din orașe secundare		
CBRE România	8,75%	10,75%	9,75%
Colliers International	9,50%	10,50%	10,00%
Darian DRS	10,00%	11,00%	10,50%
Cushman & Wakefield Echinox	9,50%	9,75%	9,63%
Jones Lang LaSalle	9,50%	10,50%	10,00%
The Advisers Knight Frank	9,50%	10,00%	9,75%

Ratele de capitalizare de referință

minim	8,75%
maxim	11,00%
medie	9,88%

Având în vedere amplasarea într-o zonă industrială periurbană, cu acces direct la drumuri județene, considerăm că închirierea ar fi afectată de riscuri medii, ca urmare adoptându-se valoarea ratei de capitalizare spre limita inferioară a intervalului de 9,00%

**VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETĂȚII de depozitare/industriale dezvoltabile 580.492 EUR**

**Valoarea reziduală a terenului considerat liber 41.338 EUR**

Valoarea de piață a terenului obținută prin metoda extracției este:	
41.345 EUR	pondere rotunjire
199.900 RON	0,40%
10,34 EUR/mp	

## RAPORT DE EVALUARE nr. 1606

Beneficiar raport: CONSILIUL JUDETEAN MURES Destinatari: CONSILIUL JUDETEAN MURES  
Proprietate Evaluata: Teren dezvoltat liber  
MURES, TAMPA, Miercurea Nirajului, sat Tâmpa, nr. 70/A, jud. Mureş

Data evaluării: 19.08.2020 / Curs la data evaluării: 4.835 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. A - Depozit din europrofile

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	10PANIZO109	Structura metalica din profile laminare grunduite si vopsite cu deschiderea de 9 m, H=6m, cu pereti din panouri IZOPAN de 10 cm si invelitoare din panouri IZOPAN de 10 cm - include fundatiile, stalpii, fermele, inchiderile si invelitoarea din IZOPAN, pardoseala din beton slab armat		mp Ad	FB	1880	1.379,81	2.594.042,80	100,00	2.594.043	0	2	84
2	FINIZOPAN	Finisaj interior hala industrială cu panouri IZOPAN		mp Ad	FB	1880	117,13	220.204,40	100,00	220.204	0	2	84
3	ELIZOPAN	Instalatiile electrice hala industrială cu panouri IZOPAN		mp Ad	FB	1880	35,92	67.529,60	100,00	67.530	0	2	84
4	SIZOPAN	Instalatiile sanitare hala industrială cu panouri IZOPAN	- doar pe 1/2-a parte	mp Ad	FB	940	14,32	13.460,80	100,00	13.461	0	2	840
5	IZOPAN	Instalatiile de incalzire cu aeroterme pt perete hala industrială cu panouri IZOPAN	- doar pe 1/2-a parte	mp Ad	FB	940	27,61	25.953,40	100,00	25.953	0	2	84
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>2.921.191</b>	<b>2.921.191</b>		<b>2.921.191</b>	<b>0</b>		
Note:													

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

## RAPORT DE EVALUARE nr. 1606

Beneficiar raport: CONSILIUL JUDETEAN MURES Destinatari: CONSILIUL JUDETEAN MURES  
Proprietate Evaluata: Teren dezvoltat liber

MURES, TAMPA, Miercurea Nirajului, sat Tâmpa, nr. 70/A, jud. Mureş

Data evaluării: 19.08.2020 / Curs la data evaluării: 4,835 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. B - Birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLBINTH	Structura cladire birouri P+E in hala industriala (birouri cu supanta pe structura metalica independenta); structura metalica de tip cadru cu plansee din beton armat si inchideri din gipscarton cu termoizolatie vata minerala 10 cm		mp Ad	FB	240	1.169,13	280.591,20	100,00	280.591	0	2	132
2	FCLBINTH	Finisaj interior cladire birouri P+E in hala industriala: finisaj superior, gresie si mocheta, usi aluminiu cu geam clar sau usi pline din PVC		mp Ad	FB	240	781,61	187.586,40	100,00	187.586	0	2	132
3	ECLBINTH	Instalatii electrice cladire birouri in interiorul halei industriale		mp Ad	FB	240	312,82	75.076,80	100,00	75.077	0	2	132
4	SCLBINTH	Instalatii sanitare cladire birouri in interiorul halei industriale		mp Ad	FB	240	70,50	16.920,00	100,00	16.920	0	2	132
5	ICLBINTH	Instalatii incalzire cladire birouri in interiorul halei industriale		mp Ad	FB	240	125,72	30.172,80	100,00	30.173	0	2	132
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>590.347</b>		<b>590.347</b>	<b>0</b>		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

## RAPORT DE EVALUARE nr. 1606

Beneficiar raport: CONSILIUL JUDETEAN MURES Destinatari: CONSILIUL JUDETEAN MURES  
Proprietate Evaluata: Teren dezvoltat liber  
MURES, TAMPA, Miercurea Nirajului, sat Tâmpa, nr. 70/A, jud. Mureş

Data evaluării: 19.08.2020 / Curs la data evaluării: 4,835 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. C - Parcare asfaltată

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	DRMASF	Drum asfaltat pe macadam cilindrat, cu acostament	2A	mp	FB	1500	141,60	212.400,00	100,00	212.400	0	2	199
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>212.400</b>		<b>212.400</b>	<b>0</b>		
Note:													

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52510 Miercurea Nirajului

Cod verificare  
100086893635



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Tâmpa, Nr. 70/A, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52510	4.000	imobil imprejmuit cu gard de beton, fier si plasa de sarma

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52510-C1	Loc. Tâmpa, Nr. 70/A, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:49 mp; C11 - Depozit ciment în cladire P din boltari acop. cu tigle
A1.2	52510-C2	Loc. Tâmpa, Nr. 70/A, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; C32 - Grup social în clădire P din lemn acop. cu placi azbociment cu 2 wc.
A1.3	52510-C3	Loc. Tâmpa, Nr. 70/A, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; C33 - Depozit carburant în cladire P din tabla acop. cu tabla.
A1.4	52510-C4	Loc. Tâmpa, Nr. 70/A, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; C35 - Magazie în cladire tip sopron din plasa si teava acop. cu placi azbociment.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>89580 / 06/12/2019</b>		
Act Notarial nr. 2383, din 06/12/2019 emis de NP Chisiu Adria Ioana, act administrativ nr. 64/21.11.2019 emis de Orasul Miercurea Nirajului si referat de admitere nr. 85042/25.11.2019 emis de OCPI - Mures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 52510 a imobilului cu numarul cadastral 52510/Miercurea Nirajului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50955 inscris in cartea funciara 50955;	A1
Lege nr. 15 din 1990 (H.G. 834/1991 CERTIFICAT DE ATESTARE SERIA MS NR. 0046/21.09.1999 PLAN DE SITUATIE VIZAT OJCGC NR. 2290/2000 .);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>DRUMURI SI PODURI MURES S.R.L.</b> , CIF:1213309 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50955/Miercurea Nirajului, inscrisa prin incheierea nr. 5881 din 13/04/2000; (provenita din conversia CF 551/N/Tampa)</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>DRUMURI SI PODURI MURES S.R.L.</b> , CIF:1213309 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50955/Miercurea Nirajului, inscrisa prin incheierea nr. 5881 din 13/04/2000;</i>	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

**C. Partea III. SARCINI .**

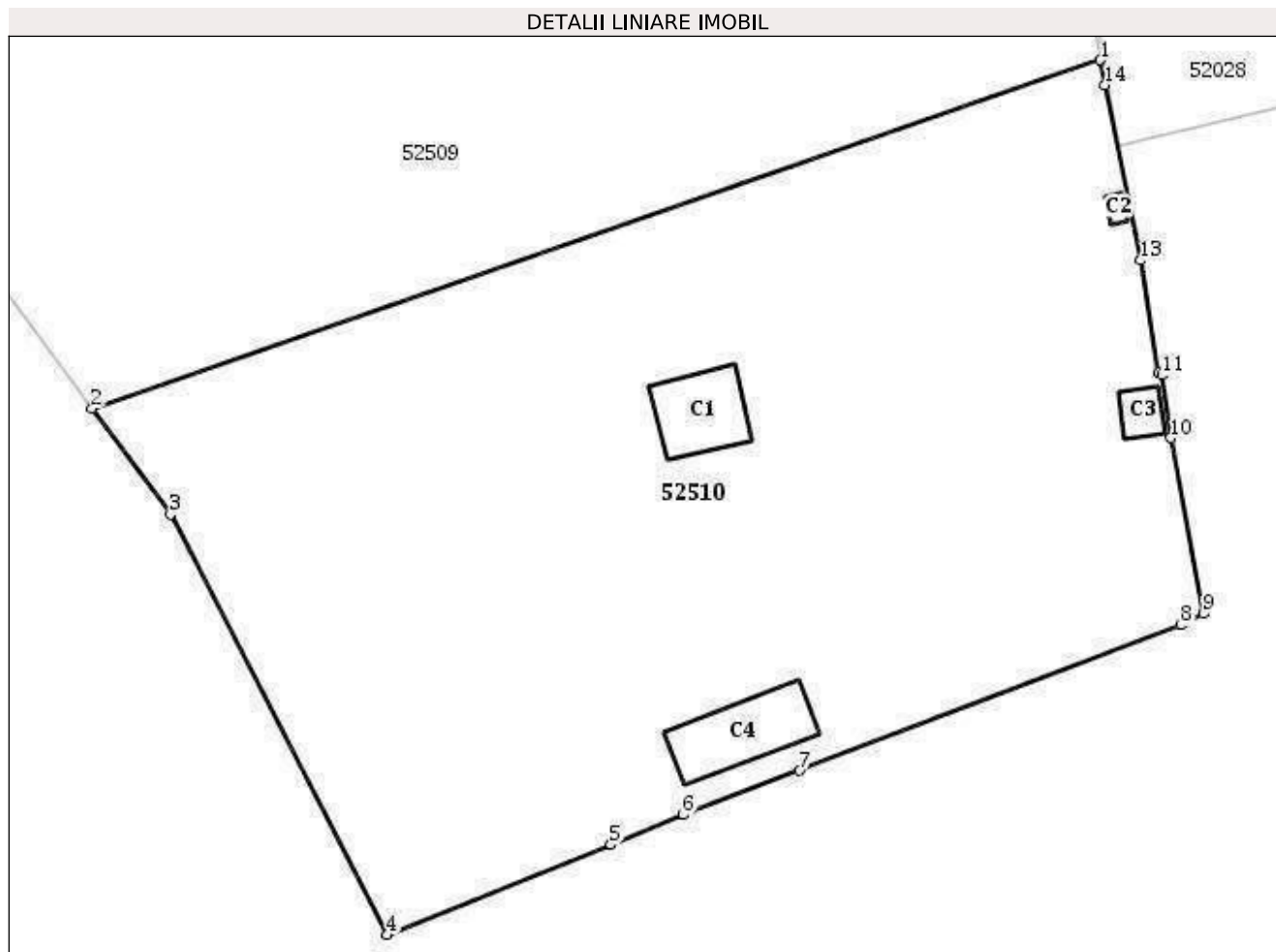
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52510	4.000	imobil împrejmuit cu gard de beton, fier si plasa de sarma

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.000	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52510-C1	construcții industriale și edilitare	49	Cu acte	S. construită la sol:49 mp; S. construită desfășurată:49 mp; C11 - Depozit ciment în clădire P din boltari acop. cu tigle
A1.2	52510-C2	construcții industriale și edilitare	3	Cu acte	S. construită la sol:3 mp; S. construită desfășurată:3 mp; C32 - Grup social în clădire P din lemn acop. cu placi azbociment cu 2 wc.
A1.3	52510-C3	construcții industriale și edilitare	14	Cu acte	S. construită la sol:14 mp; S. construită desfășurată:14 mp; C33 - Depozit carburant în clădire P din tabla acop. cu tabla.
A1.4	52510-C4	construcții industriale și edilitare	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită desfășurată:60 mp; C35 - Magazie în clădire tip sopron din plasa și teava acop. cu placi azbociment.

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

<b>Punct început</b>	<b>Punct sfârșit</b>	<b>Lungime segment (** (m)</b>
1	2	90.655
2	3	11.202
3	4	40.185
4	5	20.467
5	6	6.643
6	7	10.624
7	8	34.668
8	9	2.16
9	10	15.151
10	11	5.384
11	12	0.352
12	13	9.708
13	14	15.193
14	1	2.13

**\*\* 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 ANCPI 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.

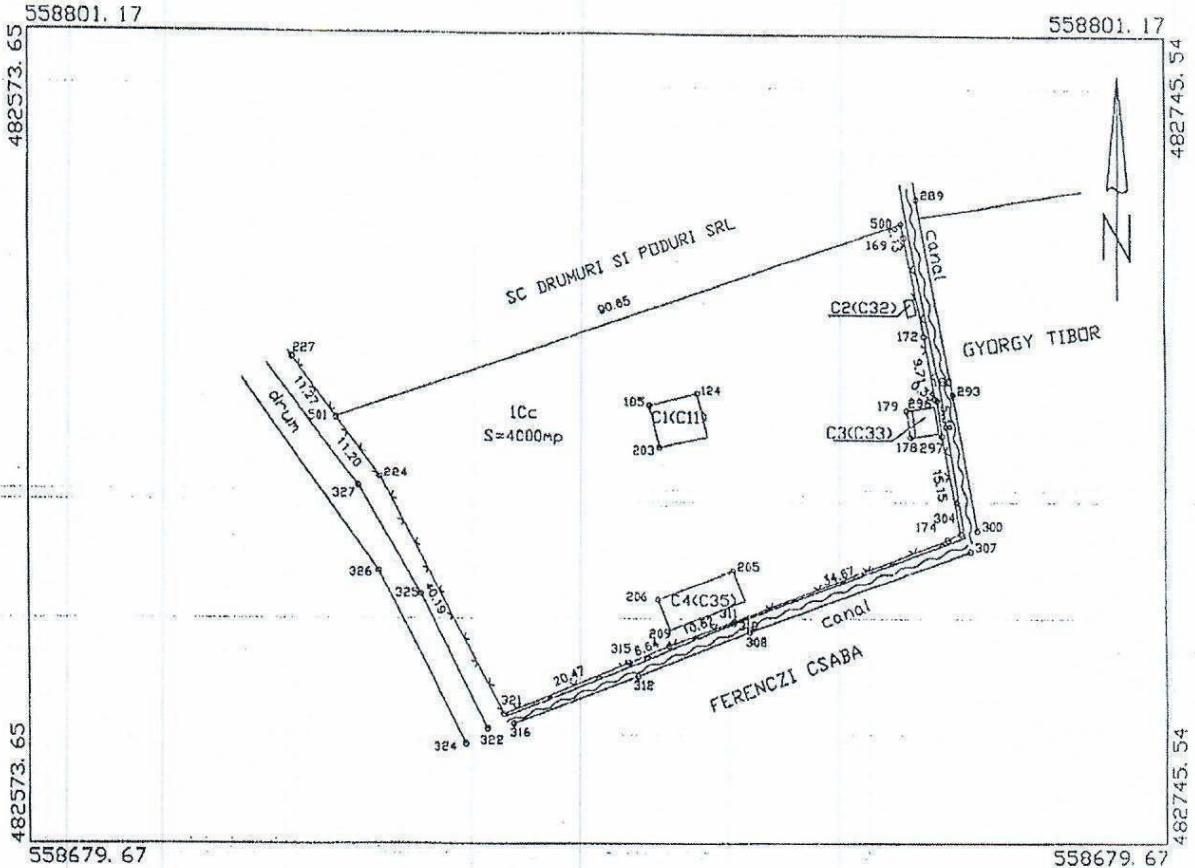
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

**Data și ora generării,**

31/07/2020, 10:33

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Anexa nr. 1.35  
 scara 1:1000

Nr. cadastral	Sup.masurata a Imobilului	Adresa imobilului
62510	4000mp	Tampa nr.70/A
Cartea Funciara	UAT	Miercurea Nirajului



A Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	4000mp	partial imprejnit cu gard de plasa de sarma
Total		4000mp	

B Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprf. constr. la sol (mp)	Mentii
C1(C11)	CIE	49mp	suprafata desfasurata=49mp
C2(C32)	CIE	3mp	suprafata desfasurata=3mp
C3(C33)	CIE	14mp	suprafata desfasurata=14mp
C4(C35)	CIE	60mp	suprafata desfasurata=60mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=4000mp  
 Suprafata din act=4000mp

Executant:

**SC TOPO GRAF SRL**

ING. MISARAS FLAVIUS

Confirm executarea masurarii si a planului de amplasament si delimitare a terenului si corectitudinea tuturor documentelor tehnice si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 19.11.2019

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Director Cadastru si Publicitate

Semnatura si parafa

Data: 20.11.2019

stampila RCPI

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 35 din 05.08.2020**

În scopul: **AMENAJARE SEDIU SERVICIU DE ÎNTREȚINERE DRUMURI JUDEȚENE**

Ca urmare a cererii adresate de **JUDEȚUL MUREȘ, reprezentat de CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ prin SZÁSZ ZOLTÁN TIBOR** cu domiciliul/sediul\*2) în județul **MUREȘ, municipiul/orașul/comuna TÎRGU MUREȘ**, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **PIATA VICTORIEI nr. 1** bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax **0265263211**, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. **6656** din **30.07.2020** pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul **MUREȘ, orașul MIERCUREA NIRAJULUI**, satul **TÂMPA**, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **547417**, str. \_\_\_\_\_, nr. **70A**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: **Extrase C.F. nr. 52510/Miercurea Nirajului, nr. cad. 52510.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 120/2005 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 84/25.11.2009 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 74/21.11.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul identificat prin extras C.F. nr. 52510/Miercurea Nirajului cu suprafața totală de 4.000 mp (curți- construcții) este în intravilanul orașului Miercurea Nirajului conform PUG aprobat și este în proprietatea DRUMURI ȘI PODURI MUREȘ S.R.L. ( drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală1/1).

Conform C.F. nr. 52510/ Miercurea Nirajului pe imobilul studiat sunt evidențiate 4 construcții.

Servituțele care grevează asupra imobilelor – nu este cazul.

Includerea în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora – nu este cazul.

Zonă declarată de interes public: – nu este cazul.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosință actuală: curți- construcții.

Destinația stabilită prin PUG aprobat prin H.C.L. nr.85/25.11.2009: UTR ID1 – zonă de producție industrială.

Reglementări fiscale: Conform extrasul C.F. 52510/Miercurea Nirajului nu sunt înscrise referitoare la drepturi reale de garanție și sarcini.

**3. REGIMUL TEHNIC**

Terenul studiat se află în UTR ID1 – zonă de producție industrială cu front dezvoltat la stradă, pe teren situat în interiorul sau la extremitatea localității.

Reglementări pentru zona în cauză se vor respecta condițiile de protecție a mediului, se vor găsi soluții tehnologice privind eliminarea noxelor, pe cât posibil se va încerca schimbarea profilului industrial.

Permișiuni: reparații, consolidări, înlocuirea elementelor deteriorate, completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni, completarea cu utilități.

Restricții: în zona de protecție a D.J. nu se va construi decât cu Aviz A.D.N. și a Direcției Județene de Drumuri și Poduri.

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit: Nu sunt restricții.

Regim de înălțime: P, P+1 sau conform P.U.D.

Aliniament: la UTR ID1 se va prevedea plantație de protecție față de DJ de min. 6m lățime.

Caracteristici arhitecturale: se va respecta stilul actual, cu permișiuni de modernizare, cu folosire de materiale noi agrementate.

Zona este dotată cu următoarele utilități: curent electric, gaze naturale, telefon. Rețeaua stradală de apă și canalizare al orașului Miercurea Nirajului este în curs de realizare, după recepționarea rețelelor edilitare pot fi realizate bransamente.

Conf. HG. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism vor fi respectate prevederile referitoare la spațiile verzi și după caz la aliniamente cu rol de protecție.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

**AMENAJARE SEDIU SERVICIU DE ÎNTREȚINERE DRUMURI JUDEȚENE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ, TG-MUREȘ str. PODENI nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea sau neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism (copie);  
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
c) Documentația tehnică - D.T., după caz:  D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă  gaze naturale  canalizare  alimentare cu energie electrică  
 telefonizare  salubritate  transport urban  alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.4) studii de specialitate:

Plan de situație (vizat de OCPI), Studiu geotehnic, Documentație tehnică întocmită conform Legii nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Verificator proiecte, Dovada OAR.

e) ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
TÓTH SÁNDOR



SECRETAR GENERAL,  
SZENTGYÖRGYI ILDIKÓ

ARHITECT ȘEF,  
POZNA-TÓKOS DÓRA

Achitat taxa de: **FĂRĂ TAXĂ**, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR  
TÓTH SÁNDOR

SECRETAR GENERAL,  
SZENTGYÖRGYI ILDIKÓ

ARHITECT ȘEF,  
POZNA-TÓKOS DÓRA

Data prelungirii valabilității: ..... Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data ..... de direct/prin poștă

**AMPLASARE IMOBIL - TEREN INTRAVILAN DEZVOLTAT CONSIDERAT LIBER**  
din oraș Miercurea Nirajului, sat Tâmpa, nr. 70/A, jud. Mureș



**POZE REPREZENTATIVE – TEREN INTRAVILAN DEZVOLTAT CONSIDERAT LIBER**

*din oraş Miercurea Nirajului, sat Tâmpa, nr. 70/A, jud. Mureş*

