



HOTĂRÂREA nr. 3
din 20 ianuarie 2022

**privind acceptarea declarației de renunțare privind imobilul – teren intravilan cu destinația drum,
identificat în CF nr. 54413 Livezeni**

Consiliul Local al comunei Livezeni, întrunit în ședința ordinară din 20.01.2022,

Văzând Referatul de aprobare al Primarului comunei Livezeni nr. 68 din 12.01.2022, Raportul nr. 69 din 12.01.2022 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Livezeni, Avizele Comisiilor de specialitate,

Luând în considerare:

- Declarația de renunțare autenticată nr. 3881 din 13.12.2021 pentru CF nr. 54413 Livezeni, prin care CONSTONI SRL, reprezentată de către administrator Nagy Antal-Laszlo, renunță la dreptul de proprietate asupra imobilului – teren drum intravilan în suprafață totală de 853 mp;
- Raportul de evaluare întocmit de dl ing. Szép Ștefan evaluator autorizat, la data de 26.11.2021;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 54413 Livezeni

În conformitate cu dispozițiile:

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă în elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 562 alin. (2) coroborat cu art. 889 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 27 din Legea nr. 7/1996, privind Cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. k), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se acceptă declarația de renunțare privind imobilul – teren intravilan cu destinația drum, identificat în CF nr. 54413 Livezeni, în suprafață totală de 853 mp.

Art. 2. Comisia pentru întocmirea și/sau actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Livezeni, va completa în mod corespunzător, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Livezeni județul Mureș, cu bunul imobil prevăzut în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Imobilul care face obiectul declarației de renunțare arătat la art. 1 se va înscrie în cartea funciară, în proprietatea publică a Comunei Livezeni, județul Mureș.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de dl ing. Szép Ștefan evaluator autorizat, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Primarul comunei Livezeni și Aparatul de specialitate al acestuia vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului - județul Mureș, Primarului Comunei Livezeni, Biroului contabilitate, resurse umane, impozite și taxe și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe site-ul instituției www.comunalivezeni.com - Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Moldovan Antal - János

Prezenți la ședință: 13 consilieri locali.
Adoptată în ședința ordinară din 20 ianuarie 2022.
Cu 13 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri.



CONTRASEMNEAZĂ

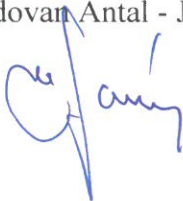
Secretar general al comunei,
Fanaragiu - Kuti Brigitta

privind acceptarea declarației de renunțare privind imobilul – teren intravilan cu destinația drum,
identificat în CF nr. 54413 Livezeni

Nr. CF	Suprafață mp	Situat in comuna Livezeni
54413	853	Sat Livezeni

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Moldovan Antal - János



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar general al comunei,

Fanaragiu - Kuti Brigitta





RAPORT DE EVALUARE



OBIECT :

Evaluarea bunului imobil, conform solicitarea beneficiarului, teren::

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	Livezeni, jud.Mureș	54413/Livezeni

PROPRIETAR:

SC CONSTONI S.R.L , SEDIU LIVEZENI 261.

REZUMAT : Valoarea de piață actuală în opinia evaluatorului este de:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	123,978 lei
TOTAL		123,978 lei

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR :

Ing.Szép Ștefan

26.11.2021



RAPORT DE EVALUARE

-privind estimarea valorii de piață a bunului imobil -

Tip proprietate și adresa:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	Livezeni, jud.Mureș	54413/Livezeni

Proprietar: *SC CONSTONI S.R.L cu SEDIU in LIVEZENI 261*

Data raportului: 26.11.2021

Data evaluării: 26.11.2021

Evaluator: *Ing. Szep Stefan*, membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunului imobil, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 si EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizatie Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunului economice și Evaluarea proprietăților; domiciliat în Tg-Mures, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 265802; 1244/692906 membru ANEVAR cu legitimația Nr.16487, evaluator autorizat: bunuri mobile, bunuri imobil și evaluatoarea întreprinderilor.

Data: 26.11.2021

**Către,
Primăria Livezeni**

Vă înaintez prin prezent raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră, în scopul estimării valorii de piață în vederea informării, pentru bunul următor:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 853 mp	Livezeni, jud.Mureș	54413/Livezeni

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului și al beneficiarului cu privire la valoarea de piață estimate pentru bunul imobil mai sus precizate.

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunului 2020-., Valoarea de piață este preț estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

La realizarea raportului s-au avut în vedere cerințele din standardele și metodologia de lucru recomandat de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Declar că inspecția proprietății și toate analizele, respectiv investigațiile necesare pentru întocmirea prezentului raport au fost un membru ANEVAR.

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață, la data evaluării (26.11.2021), pentru bunul imobil menționat anterior, este ceea prezentată în tabelul de pe pagina 1 a raportului de evaluare.

Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza că informațiile din documentele utilizate la întocmirea raportului sunt valabile la data evaluării.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare, realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piață la data de 26.11.2021(data evaluării) al bunului imobil la data evaluării.

Cu stimă,

Szep Ștefan - Membru autorizat ANEVAR, nr. leg.16487



Cuprins

1. Introducere.....	4
1.1. Sinteza raportului.....	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2. Termeni de referință a evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	7
2.6. Data evaluării.....	8
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	8
2.9. Ipozete și ipoteze speciale.....	9
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11. Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12. Desrierea raportului	10
3. Prezentarea datelor.....	10
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	10
3.2. Descrierea situației juridice.....	11
3.3. Descrierea	11
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).....	11
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
4.1. Analiza cererii.....	11
4.2. Analiza ofertei	12
4.3. Analiza echilibrului pieței.....	13
5. Analiza celei mai bune utilizări	13
6. Evaluarea proprietății	14
6.1. Abordarea prin piață (teren).....	14
6.2. Abordarea prin cost (drum).....	

1. Introducere**1.1. Sinteza raportului****Obiectul evaluării:**

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 853 mp	Livezeni, jud.Mureș	54413/Livezeni

Tipul și forma raportului: raport de evaluare explicativ privind estimarea valorii de piață a bunului.

Proprietar: SC CONSTONI S.R.L , SEDIU LIVEZENI 261

Evaluator: Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunului imobil, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunului economice și Evaluarea proprietăților.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a bunului evaluate în scopul informării clientului.

Data evaluării: 26.11.2021

Curs valutar utilizat: 4,9503 lei/euro

Standardele de evaluare: Standardele de evaluarea a bunului 2020 (obligatorii pentru membrii ANEVAR): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării, GEV 630 – Evaluarea bunului imobil și Glosarul 2021.

Tipul valorii estimate (definiție): conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” valoarea de piață este „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.

Valoarea recomandată: având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitoare la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	123,978 lei
TOTAL		123,978 lei

1.2. Certificarea evaluatorului

Certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus

de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de bunul evaluat;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunului 2020);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru autorizat, are cotizația plătită (inclusiv asigurarea) și a participat la seminariile de pregătire continuă organizate de ANEVAR;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață este estimată la:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	123,978 lei
TOTAL		123,978 lei

Data: 26.11.2021

Semnătura
Szep Ștefan

2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul autorizat ANEVAR Szep Ștefan, având ca număr de legitimație: 16487. Adresa evaluatorului fiind: localitatea Tîgu Mureș, strada Körösi Csoma Sándor Nr. 5, județul Mureș. Datele de contact al membrului autorizat sunt: nr. telefon 0744 692 906 și adresa de e-mail: szeppisti@gmail.com.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru autorizat ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

La momentul întocmirii raportului de evaluare evaluatorul are asigurare profesională.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Primăria Livezeni, din județul Mureș, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a bunului imobil evaluate.

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluare, conform cerințelor transmise de client și utilizatorul desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului și al utilizatorului, cu privire la valoarea de piață a bunului imobil evaluat.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la bunul imobil:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 3.400 mp	Livezeni, jud.Mureș	54413/Livezeni

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietăților imobiliare, conform extraselor de Carte Funciară. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)). Acest drept de proprietate asupra proprietății imobiliare rezultă dintr-un act de proprietate dobândit prin lege.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liber de sarcini.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit nici o diferență între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele faptice existente la data evaluării.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietăților imobiliare, teren extravilan, așa cum aceasta este definită în *Standardele de evaluare a Bunului 2020* (în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării, **26.11.2021**, și nu va putea fi atinsă în cazul unei

eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportarea valorii de piață în prezentul raport de evaluare se va face în lei. Cursul de schimb valutar utilizat este de: 4,9488 lei/euro.

2.6. Data evaluării

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informații privind nivelul prețurilor corespunzătoare a lunii noiembrie din anul 2021. Evaluarea a fost realizată la data de 26.11.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului de evaluare este: 26.11.2021.

Inspecția bunului evaluat a fost realizat în luna noiembrie 2021.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietăților evaluate, au fost asigurate accesul pe drumurile (Terenul intravilan) evaluate, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a terenului.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare.

Toate documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare, excepție existând în privința documentației cadastrale, la momentul evaluării aceasta fiind incomplet, dar utilizabilă, conform declarației reprezentantului beneficiarului, ne având loc schimbări care ar putea influența valoarea terenului.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul prezent, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Suprafața utilizată în cadrul raportului pentru realizarea calculelor necesare estimării valorii terenului, este cea menționată în Extrasul de Carte Funciară a imobilului. Deasemenea dreptul de proprietate evaluat este cea identificată prin documentele mai sus menționate.

Proprietatea este utilizat ca și drum de acces la momentul inspecției având acces la toate utilitățile existente în zonă.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extrase de carte funciară.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținut prin convorbire cu vecinii și reprezentantul beneficiarului;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Reprezentantul beneficiarului raporului de evaluare, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage emise de către ANEVAR;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de către ANEVAR
- informații furnizate de către agenții imobiliari;
- informații existente pe site-ul oficial al COMUNAui Livezeni;
- informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;

- date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- site-ul oficial al BNR.

2.9. Ipozeze și ipoteze speciale

Ipozeze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferent proprietății evaluate (de exemplu lipsește Certificatul de Urbanism). Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de beneficiarul raportului de evaluare și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală.
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunului 2020. Valorile imobililor au fost determinate în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102- Implementare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunului imobil.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunului 2021.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunului 2020, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 – Raportare.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietățile evaluate, sunt amplasate în localitatea Livezeni, o localitate în apropierea COMUNAui Tg.Mures.

În zonă sunt amplasate preponderent terenuri construite, pe ele fiind edificate clădiri cu utilizare rezidențială (case de locuit), însă există și alte terenuri intra- și intravilan arabile (care la data inspecției erau arate).

Pe baza informațiilor prezentate anterior se poate observa că proprietatea evaluată este amplasată într-o arie favorabilă pentru utilizarea în scop pentru care este deținut (drum).

Impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2021.

Populația din zona proprietății evaluate este variată din punct de vedere al vârstei lor.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietățile evaluate sunt amplasate în Livezeni (vezi datele din fișele anexate la raportul prezent).

Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară din data de 11.06.2021, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La data inspecției și studierii documentației puse la dispoziția evaluatorului nu au fost găsite neconcordanțe între situația scriptică și faptică existentă.

3.3. Descrierea

Proprietățile evaluate, sunt bunuri aflate în proprietatea lui SC CONSTONI S.R.L., SEDIU în Comuna LIVEZENI nr. 261.

Descrierea amănunțită a bunului imobil se regăsește în fișele anexate la raportul de evaluare.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Terenul intravilan a fost dobândit de către proprietarul actual conform cu înscrierile din CF-uri.

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect.

4. Analiza pieței imobiliare

Terenul intravilan evaluat a fost localizat și prezentat anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare de tip teren intravilan constructibil sau arabil situată în zona periferică a comuna Livezeni, sau în alte localități din zonă (județul Mureș).

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip teren construit sau amenajabil în alte scopuri decât cel rezidențial.

Fiind situată pe aria comunei din punct de vedere a poziționării sale pe piața imobiliară este o proprietate râvnită de potențialii cumpărători.

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele mai recunoscute ar fi: topografia acestuia, posibilitățile de acces, utilitățile existente în zonă. Deasemenea este un avantaj și faptul că există un drept absolut asupra ei, care poate fi transmis integral în cazul unei tranzacții, fără sarcini pe el.

Analiștii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una mai activă în anul 2021, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți asemănătoare; dar într-un număr foarte mic.

4.1. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru un teren intravilan, situat în zona periferică a localității Livezeni.

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților de acest tip este populația existentă pe aria de piață.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de terenuri; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

1. Populația cu domiciliul stabil pe raza comunei: categoria de vârstă 30-50 de ani, care are dorința de a-și mării standardul de viață prin mărirea confortului (care este o categorie potențială dar datorită veniturilor relativ mici și prețului ridicat al creditelor, tranzacțiile la care participă este deocamdată sub nivelul normal acestei categorii de proprietăți); categoria oamenilor de afaceri de succes (care este și ea relativ restrâns dar care însă prezintă categoria cea mai vizată pentru aceste tranzacții imobiliare și dețin ponderea în statistica acestor tranzacții); tinerii care își întemeiază un nou cămin și le-ar fi foarte necesară o locuință;
2. Populația din afara comunei care dorește să se stabilească în comună, care este relativ în creștere.

Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani se profilează tot mai clar o orientare înspre proprietățile cu spații verzi, situate în zone rezidențiale, proprietăți ce pot asigura un spațiu adecvat pentru joaca copiilor și pentru destindere.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților este nivelul impozitelor din localitate. În COMUNA Livezeni impozitele pe proprietățile deținute de către persoanele fizice și juridice sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2021.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor și amplasarea terenului într-o zonă liniștită.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ medie atât pe termen lung cât și pe termen scurt, acest lucru fiind determinat de caracteristicile favorabile ale amplasării proprietății.

Pentru proprietăți asemănătoare există o dorință din partea cumpărătorilor care tind spre nevoia de a achiziționa proprietăți imobiliare în zone care oferă accesibilitate ridicată către alte puncte de interes din localitate.

Pe baza analizei cererilor existente pe piață se poate observa o cerere relativ constantă, dar cu mult sub cerea pentru terenuri cu caracteristici similare, dar amplasate în localități învecinate. Trebuie menționat și faptul că o parte din terenul evaluat are un rol important pentru proprietățile învecinate, fiind utilizat ca și drum de acces.

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul edificării de clădiri sau alte construcții (parcări).

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de terenuri în zonele centrale este scăzută, o ofertă de terenuri mai consistentă sesizându-se în zonele periferice sau în zonele situate în extravilan dar care se estimează că vor fi în curând trecute în intravilan. Astfel în zona proprietății imobiliare subiect oferta este relativ medie.

În ceea ce privește cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare similare disponibile pe piață, după analiza ofertelor existente, am ajuns la concluzia că prețul de ofertă pentru vânzarea de teren extravilan amplasat în zone similare cu cel al proprietății subiect este situat între 20-40 de euro/mp (acest preț variază nu numai în funcție de zona în care este amplasat - centrală sau semicentrală- ci și în funcție de utilități care pot fi accesate, amenajările existente pe teren, suprafața terenului etc.); însă pentru determinarea nivelului de chirii nu s-a găsit nici o ofertă sau contract aflat în vigoare la data evaluării, deoarece în această zonă nu se practică închirierea terenurilor.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din zona COMUNA Livezeni putem concluziona că există o cantitate de ofertă mică în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este mică, la fel ca și cererea pentru terenuri asemănătoare, însă aceasta din urmă este mai scăzută (esitând în localitate mai multe proprietăți expuse spre vânzare chiar și de mai mulți ani).

Având în vedere faptul că cererea este mai mică decât oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a cumpărătorului (unde prețurile sunt în scădere).

O ofertă cu un teren care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fii absorbită destul de încet de către piață (vezi ofertele de proprietăți, teren +clădiri, care sunt expuse pe piață în localitate chiar și de mai mulți ani).

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunului 2020: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispusă să îl ofere.”

Astfel putem spune că valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În Glosarul din Standardele de evaluare a bunului cea mai bună utilizare este definită astfel: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permis legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe

piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;
3. Fezabilitate financiară;
4. Profitabilitate maximă utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare)

În cazul prezent se poate lua în considerare următoarele posibilități: utilizarea terenului, ca și: teren liber; teren amenajat ca arteră de circulație/alte scopuri patrimoniale, teren construit în scop rezidențial. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate în scopurile enumerate anterior. Ca urmare în cele ce urmează se va lua în considerare testarea proprietății în cazul folosirii ca și teren extravilan constructibil în scopurile enumerate mai sus sau ca și teren liber.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopul edificării pe el a unui construcții, amenajării acestuia într-un anumit scop sau pentru a îl lăsa liber.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și teren extravilan liber sau teren construit în scop rezidențial, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, însă acest lucru nu este profitabil.

Iar în final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea terenului în continuare ca și teren liber, aceasta nu ar aduce nici un profit; dar în cazul în care pe teren ar fi construit o clădire sau ar fi amenajat un drum/altă construcție care deservește patrimoniul comunei, aceasta ar duce la un profit (chiar dacă aceasta nu poate fi estimate într-o valoare exactă). Dintre această ultimă variantă cea mai profitabilă ar fi amenajarea unei drum, fiind vorba despre un teren aflat lângă mai multe terenuri pe care sunt edificate clădiri rezidențiale sau există proiecte în curs de derulare pentru asemenea amenajări.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este de teren amenajat pentru circulație/ altă construcție care deservește patrimoniul comunei, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de teren extravilan utilizat ca și cale de circulație (drum communal) sau ca teren construit în scopul deservirii intereselor SC CONSTONI S.R.Lle (ex. Cale de acces-drum).

6. Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață (teren)

Conform Standardelor de evaluare a bunului 2020: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă. Ea poate fi aplicată tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Astfel atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

În cazul în care nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu, compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport.

A treia etapă (alegerea unor criterii de comparație relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezente se consideră că criteriul adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duce la formarea unei concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza celei mai bune utilizări a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop rezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin a de piață cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de venit), cât și prin a de piață calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din județul Mureș, ziarele locale și de publicațiile centrale care prezintă prețuri ale terenurilor oferite și tranzacționate în municipiu.

Comparabilele pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare ofertate (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de proprietăți comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Astfel s-au selectat 3 comparabile de pe piața imobiliară din județul Mureș, din zona Livezeni. Toate cele trei comparabile sunt oferte de vânzare, deoarece la data evaluării nu a putut fi identificat nici o tranzacție recentă similară.

Pe baza discuțiilor telefonice efectuate cu vânzătorii proprietăților oferite se poate preciza faptul că proprietățile sunt reale, iar informațiile prezentate scriptic sunt identice cu cele existente faptic.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.

În prezentul raport de evaluare s-a folosit o singură abordare pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, această abordare a fost cea de cost, concretizat prin metoda comparației costurilor.

Dacă luăm în considerare adecvarea metodei, putem preciza că piața terenurilor similare cu subiectul evaluării este inactivă, însă la data evaluării nu au existat alte informații care să faciliteze utilizarea altor metode de evaluare, astfel se poate concluziona că abordarea prin cost reflectă cel mai bine valoarea de piață a proprietății subiect.

Se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt precise, și au putut fi verificate și completate în unele cazuri, prin luarea legăturii cu vânzătorul.

Cantitatea de informații a fost suficientă, existând pe piață o cantitate acceptabilă de oferte de proprietăți similare cu cea evaluată.

Prin utilizarea datelor existente pe piața imobiliară și folosirea metodei comparațiilor evaluatorul a ajuns la valoarea de:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei
1	Teren intravilan în suprafață de 853 mp	123,978 lei
TOTAL		123,978 lei

Valoarea nu contine TVA

7.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și al informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoarea de piață pentru bunurile imobil: Referitor la argumentele ce au stat la baza elaborării acestei opinii se poate aprecia că:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și condițiile limitative exprimate în prezentul raport;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piață locală.

Întocmit de: Szep Ștefan - Membru autorizat ANEVAR, nr. leg.16487

METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIE DIRECTĂ TEREN

Teren intravilan amplasat în localitatea LIVEZENI întabulat în CF cu nr.54413/Livezeni

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	853	760	750	1,400
Preț ofertă (euro/mp)		42.8	33.2	30.0
Preț după negociere 10%		38	30	29
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		38	30	29
Condiții de finanțare				
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		38	30	29
Condiții de vânzare				
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		38	30	29
Cheltuieli necesare imediat după				
cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		38	30	29
Condiții de piață				
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		38	30	29
Elemente specifice proprietății				
Localizare				
Ajustare (Euro/mp)		-2	-1	-1
Ajustare (%)		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Preț ajustat		37	28	27
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	853	760	750	1,400
Ajustare (Euro/mp)		-1	0	3



Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Preț ajustat		36	28	30
Destinația	intravilan drum acces	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		36	28	30
Amenajări exterioare	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		36	28	30
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		36	28	30
Utilități disponibile	toate utilitățile existente în zonă	toate utilitățile existente în zonă sunt în apropiere, aprox. 100 ml	toate utilitățile existente în zonă sunt în apropiere	toate utilitățile existente în zonă sunt în apropiere
Ajustare (Euro/mp)		1	1	0
Ajustare (%)		3.00%	3.00%	0.00%
Preț ajustat		37	29	30
Deschidere (ml)	strada	25 ml	30	50 ml
Ajustare (Euro/mp)		-1	-1	-2
Ajustare (%)		2.00%	-3.00%	-15.00%
Preț ajustat		36	28	28
Împrejurie	împrejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit
Ajustare (Euro/mp)		1	1	1
Ajustare (%)		1.00%	1.00%	1.00%
Preț ajustat		36.63	29.36	28.78
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)		-2	-1	0
Ajustre totală netă procentuală(%)		1.00%	-4.00%	-9.00%
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)		6	4	7
Ajustarea totală brută procentuală (%)		15.57%	14.13%	25.03%
Număr ajustări		3	4	3

Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare brută toală (ea este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de Valoare de piață a terenului subiect exprimită în EURO este de: 25,044 €

Propunerea de valoare de piață rotunjită în EURO a terenului subiect este de :

Curs de schimb valutar mediu: 4.9503 curs BNR 25.11.2021
Valoare de piață a terenului subiect exprimat în LEI este de: 123,978 lei

25,000 €



Ajustări efectuate

Drepturile de proprietate transmisibile au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Vânzările s-ar fi efectuat în condiții independente, ajustările fiind inecesare.

Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau lafel (în același perioadă), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

Pe baza studierii pieței, se consideră adecvată aplicarea unei ajustări de aproximativ -3 la-5% pentru o proprietate aflată în zone periferică, față de o proprietate aproape de terenuri intravilane a localității.

Terenurile cu o suprafață mai mare sunt oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut, astfel analizând piața imobiliară din zona în care este amplasată proprietatea subiect s-a ajuns la concluzia că este necesară aplicarea unei ajustări de între -5% și 20% în cazul comparabilelor.

Evaluatorul nu a aplicat o ajustare pentru caracteristica referitor la destinția terenului,

Toate terenurile comparabile au acces la un drum pietruit la fel ca și terenul subiect, astfel nu este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

În cazul comparabilelor nu exista pantă deci nu se va aplica o ajustare de +5%, deoarece pe piață, conform analizelor secundare, terenurile cu pantă au preț (în medie) mai scăzut cu 5% față de un teren plan.

În cazul comparabilelor selectate utilitățile existente se află la distanță diferite, astfel este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

Pentru deschiderea terenului spre stradă se va aplica următoarele ajustări, conform analizei datelor secundare de pe piață: în cazul comparabilei A se aplică ajustare (având o deschidere mai mică decât terenul subiect) -1%; pentru comparabila B se va aplica o ajustare, deoarece are o deschidere -1%, iar în cazul comparabilei C, se va aplica o ajustare de -2%, deoarece aceasta are o deschidere mai mare de cât terenul subiect t dar relativ la sp mica.

Analizând piața imobiliară, se poate observa, că acesta recunoaște la nivelul prețurilor existența unui gard, ca urmare nu se aplică ajustare pentru cele trei

PROIECȚIA GEOPORTAL



COMPARABILE TERENURI MIERCUREA NIRAJULUI

Comparabila 1:

760 mp teren intravilan cu utilitati pe str. Paraului Livezeni Livezeni • OLX.ro

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX listing. The main image is a photograph of a dirt road leading to a plot of land. To the right of the image is a sidebar with a 'Sună vânzătorul' (Call seller) button and a 'Trimitte mesaj' (Send message) button. Below that is a 'Localizare' (Location) section showing 'Livezeni, Mures' with a map icon. A large 'Pizza Hut DELIVERY' advertisement is overlaid on the right side of the listing, featuring the text 'PIZZA MICĂ LA DOAR 15 LEI' and 'COMANDA ACUM'. The listing text below the image reads: 'Postat 22 noiembrie 2021', '760 mp teren intravilan cu utilitati pe str. Paraului Livezeni', '32 500 €', 'RATA-DE LA 080 LEI', 'PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA', 'frecventa fizica Extravilan / intravilan intravilan', and '(P) Descopera Royal Canin. Vino la HornLach'. At the bottom of the browser window, there is a search bar and system tray icons.

Descriere

Vand teren intravilan 760 mp pe str. Paraului, Liveznei. Utilitati la teren. Lot 1 acorda drept de servitute pentru Lot2 (vezi poza 4). Se vand ambele loturi. Teren intravilan, nu necesita PUZ pt constructii.

Comparabila 2:

750 m², teren de vanzare - Mures (judet), Strada Progresului - 5872936 • www.storia.ro



Mures (judet), Strada Progresului L 750 m² 24 900 €

749 albueaza nuinarul

Numele tau*

Orasul*

+40 | Numarul tau de telefon*

Suni interesat de aceasta proprietate si ai dori sa obtii mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Societate inalt mult)

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

KIWI FINANCE™
Expert de gaur la uita

Vezi acces la peste 190 de credite de inchiriere intr-un singur loc!

AM NEVOIE SA INFRUAT 103709 Lei

VEI RETURNA INFRUATUL IN 360 Luni

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 750 m² Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: Calculeaza si rata pentru credit

True Imobiliare îți prezintă în exclusivitate un teren intravilan de 750m², loc. Livezeni, acesta se află la o distanță de 6.5km față de centru Târgu Mureș!

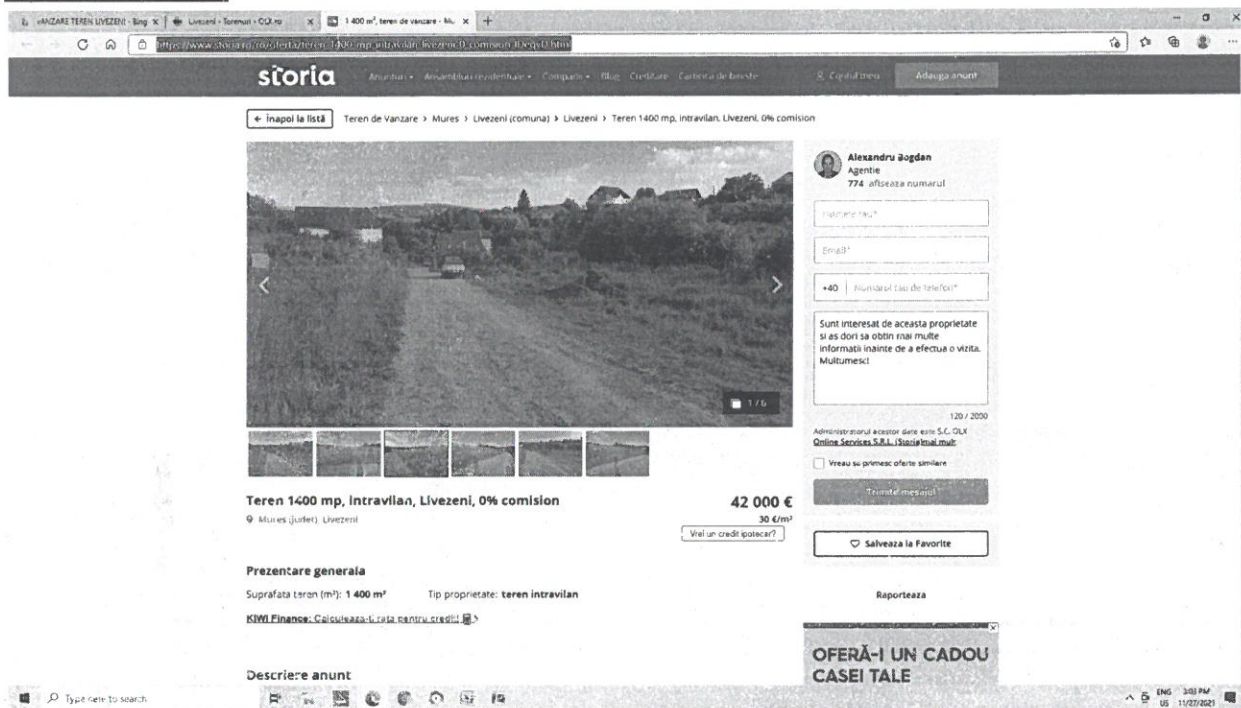
Vezi VIDEO: truetravel.eu/TerendevanzareLivezeni



Comparabila 3

: 1 400 m², teren de vanzare - Mures (judet), Livezeni - 3438559 •

www.storia.ro



Descriere anunt

Vă oferim spre vânzare un teren cu suprafața de 1.400 mp. situat în Livezeni, oferit de Zap Imobiliare, comision ZERO.

Descriere:

- toate utilitățile la 50 m
- suprafața teren 1.400 mp

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 42.000 EURO





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

Nr. cerere	48892
Ziua	11
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105106307



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54413 Livezeni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livezeni, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54413	853	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit partial cu gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
21006 / 11/03/2020		
Act Notarial nr. 775, din 10/03/2020 emis de NP Pintya Andrea si referat de admitere nr. 14807/21.02.2020 emis de catre OCPI - Mures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54413 a imobilului cu numarul cadastral 54413/Livezeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54105 in scris in cartea funciara 54105;	A1
Act Notarial nr. 1682, din 31/05/2019 emis de NP Pintya Andrea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSTONI SRL , CIF:9390500 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54105/Livezeni, in scrisa prin incheierea nr. 39567 din 03/06/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 2579, din 24/12/2019 emis de NOTAR PUBLIC TINCA ILEANA EUGENIA; Act Notarial nr. 2580, din 24/12/2019 emis de NOTAR PUBLIC TINCA ILEANA EUGENIA si documentatie cadastrala avizata de catre OCPI - Mures;		
B4	Se inscrie modificarea limitelor imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54105/Livezeni, in scrisa prin incheierea nr. 1791 din 13/01/2020;</i>	A1
53494 / 07/08/2020		
Act Administrativ nr. 2804, din 31/07/2020 emis de COMUNA LIVEZENI;		
B6	Se inscrie schimbarea categoriei de folosinta a imobilului din "arabil" si "curti-constructii" in "drum"	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



