

HOTĂRÂREA Nr. 18
din 27 aprilie 2023

**privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a imobilului-teren situat în localitatea
Gheorghe Doja înscris în CF nr. 52815 Gheorghe Doja**

Consiliul local al comunei Gheorghe Doja, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară din data de 27 aprilie 2023, având în vedere:

-referatul de aprobare al primarului comunei Gheorghe Doja nr. 726/03.03.2023, raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice nr. 735/03.03.2023, precum și avizul Comisiilor de specialitate,

- oferta de vânzare înregistrată sub nr. 612/23.02.2023,
- raportul de evaluare întocmit de către S.C. "S.I.C.o " SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR Szep Stefan,
- prevederile art. 554 și art. 863 lit. a) din Legea nr.287/17.07.2009 privind Codul Civil,
- dispozițiile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. c) și art.139 alin.(2) și art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂREȘTE:

Art. 1. Se aprobă demararea procedurii de achiziție a imobilului-teren situat în intravilanul localității Gheorghe Doja în suprafață de 5800 mp înscris în CF nr. 52815 Gheorghe Doja nr. cad. 52815, proprietari Szabó Annamaria, Szabo Szabolcs și Szabo Szilard.

Art. 2.(1). Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către S.C. "S.I.C.o " SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR Szep Stefan, cuprins în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la imobilul-teren în suprafață de 5800 mp., situat în intravilanul localității Gheorghe Doja, înscris în CF nr. 52815 Gheorghe Doja nr. cad. 52815, proprietari Szabó Annamaria, Szabo Szabolcs și Szabo Szilard.

(2). Prețul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare prevăzut la alin.(1) și se va aproba, ulterior, prin hotărâre a Consiliului local.

Art. 3. Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a imobilului prevăzut la art.1, în următoarea componență:

Ing Iszlai Tibor	primar
Dombi Francisc	viceprimar
Boar Victor	consilier local
Kántor Éva	consilier Primăria comunei Gheorghe Doja
Tövissi Nándor	p. secretar general U.A.T.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul Comunei Gheorghe Doja.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului-Județul Mureș, Primarului comunei Gheorghe Doja, persoanelor nominalizate la art.3, Compartimentului buget - finanțe, taxe și impozite, resurse umane și proprietarilor imobilului.

Președinte de ședință,
DÁVID ISTVÁN



Vizat pentru legalitate,
P. Secretar general,
Tövissi Nándor





S.C." S.I.Co." S.R.L.- Departament consultanță
Sediu: Gheorghe Doja, Str.Bobâlna nr.20,
Tel/fax: 0265-263161; 0265-265803; Mob.: 0744-692906; e-mail: szeppisti@gmail.com înreg. O.R.C:
J-26- 1237/1991; C.U.I.: -1198098;
Cap. soc. 26.000 lei reclama noastră

RAPORT DE EVALUARE

- privind estimarea valorii de piață a terenului, amplasat în localitatea
Gheorghe Doja, jud.Mureș

Proprietari: *Szabo Annamaria, Szabo Szabolcs și Szabo Szilard;*

Client: *Comuna Gheorghe Doja, cu sediul în Gheorghe Doja,
com. Gheorghe Doja, nr.6, jud.Mureș, având CUI: 4436860.*

Data raportului: 01.03.2023

Data evaluării: 01.03.2023

Evaluator: *Ing. Szep Stefan*, membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților; domiciliat în Tg-Mureș, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 265802; 0744/692906 membru ANEVAR cu legitimația Nr.16487, evaluator autorizat: bunuri mobile, bunuri imobile și evaluarea întreprinderilor.



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

Un teren intravilan (5.800 mp), amplasat în localitatea Gheorghe Doja, jud.Mureș.

Tipul și forma raportului: raport de evaluare privind estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan.

Client : Comuna Gheorghe Doja, cu sediul în Gheorghe Doja, com. Gheorghe Doja, nr.6, jud.Mureș, având CUI: 4436860.

Proprietar: Szabo Annamaria, Szabo Szabolcs și Szabo Szilard;

Evaluator: Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților.

Scopul evaluării: valorii de piață pentru terenul intravilan.

Cea mai bună utilizare a proprietății: teren intravilan arabil și construibil.

Data evaluării: 01.03.2023

Data inspecției: 22.02.2023

Curs valutar : 4,9267 lei/euro

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Rezultatele abordărilor aplicate au fost: Abordare prin piață (pentru teren).

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	Propunere de valoare în euro
1.	Teren cu Sp= 5.800 mp	176.000 lei	35.724 €
Curs BNR/01.03.2023=			4,9267



□ *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 părținare legată de Proprietățile 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 stimulnt 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 ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor 2023);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- subsemnatul a inspectat personal Proprietățile subiect;
- 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 a imobilului prezentat, la data de 01.03.2023, este estimată la:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1.	Teren cu Sp= 5.800 mp	176.000 lei	35.724 €
Curs BNR/01.03.2023=			4,9267

- Data: 01.03.2023



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 Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, județu. 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 prezentului raport de evaluare **Comuna Gheorghe Doja, cu sediul în Gheorghe Doja, com. Gheorghe Doja, nr.6, jud.Mureș, având CUI: 4436860**, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, situat în localitatea Gheorghe Doja, jud.Mureș.

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

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului și al utilizatorului, cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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 **proprietatea imobiliară (teren intravilan cu Sp=5.800 mp) situat în localitatea Gheorghe Doja, jud.Mureș.**

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 **proprietății imobiliare**. 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)).

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

Proprietățile imobiliare sunt dispuse în zona **mediană a localității Gheorghe Doja, jud.Mureș.**

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit diferențe între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele factice 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 terenului, supuse evaluării, așa cum aceasta este definită în *Standardele de evaluare a bunurilor 2023* (în cadrul SEV 104 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „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.”

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, are valabilitate limitată de la data evaluării și încă o perioadă, 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 în prezentul raport de evaluare se va face în lei (RON) și EURO. Cursul de schimb valutar utilizat este: **4,9267 lei/euro**.

2.6. Data evaluării

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informații privind nivelul prețurilor corespunzătoare **lunii februarie-martie 2023**. Evaluarea a fost întocmită la data de **01.03.2023**.

Data raportului de evaluare este: **01.03.2023**.

Inspecția bunului evaluat a fost realizat în data de **22 februarie 2023**.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe terenul și în clădirile evaluate, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) terenului și a clădirii.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la beneficiarii raportului. Documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare.

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

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

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

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.52815/Gheorghe Doja;
- Plan clădiri-prin măsurare la fața locului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- Date și informații referitoare la Proprietățile 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 raportului 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-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- site-ul oficial al BNR.

2.9. Ipozete și ipoteze speciale

Ipoteze

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 a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferent proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietarul imobilului. 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, Proprietățile 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 Proprietățile evaluate.

Ipoteze speciale

- Evaluare se va face în ipoteza: liberă de sarcini.

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 bunurilor 2023. Valoarea imobilului a fost determinată 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 bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2023.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023, 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

Localizare:

Gheorghe Doja (în maghiară: Dózsa György sau Lukafalva) este o comună în județul Mureș, Transilvania, România, formată din satele Gheorghe Doja (reședința), Ilieni, Leordeni, Satu Nou și Tirimia.

Turism:

- Biserica reformată din satul Gheorghe Doja
- Biserica reformată din satul Leordeni

3.3. Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Proprietățile imobiliare evaluate au în componența sa o clădire și doi terenuri (conform Titlurilor de proprietate).

Proprietățile se învecinează cu alte proprietăți construite.

Accesul la proprietățile evaluate se poate realiza printr-o stradă cu câte o bandă pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică.

Pe baza analizei realizate se poate preciza că nu există o cerere sau o utilitate mai favorabilă în cazul comasării cu loturi adiacente, acest lucru nefiind posibilă nici fizic (fără costuri suplimentare) la momentul evaluării.

Clădirile sunt racordate la toate utilitățile existente în localitate.

Printre caracteristicile juridice a terenurilor putem enumera că: sunt înscrise în Titluri de proprietate: **52815/Gheorghe Doja**, având ca și proprietar **Szabo Annamaria, Szabo Szabolcs și Szabo Szilard**.

În concluzie putem specifica faptul că construcția poate fi folosită în mod nerezidențial. De asemenea putem menționa că nu există restricții de natură publică sau privată încălcate prin folosirea construcției.

3.4. Descrierea imobilului:

- **Teren** in suprafata de 5.800 mp, cu CF. nr.52815/Gheorghe Doja;

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

Clădirea evaluată de la data dobândirii până în prezent a avut destinație identică ca și la data evaluării. Asupra proprietății au fost realizate amenajări.

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

4. Analiza pieței imobiliare

Clădirea evaluată 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 clădirea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietății imobiliare de tip teren intravilan amplasat în zona mediană a localității **Gheorghe Doja, jud.Mureș.**

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip mixtă (rezidențial și nerezidențial).

Proprietățile imobiliare fiind situată pe una din străzile bine cotate, ca atare din punct de vedere a poziționării sale pe piața imobiliară din zonă este o proprietate cât de cât râvnită.

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele pozitive ar fi: amplasament favorabil (zonă liniștită), lângă drum asfaltată.

Analizii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una activă în anul 2023, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți, dar într-un număr restrâns.

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 o proprietate imobiliară de tip mixtă (rezidențială și nerezidențială)

amplasată într-o localitate de mici dimensiuni, în zona mediană a localității. De asemenea se va avea în vedere și disponibilitatea spațiilor verzi din cadrul proprietății, dar și alți factori externi existente (accesibilitatea punctelor de interes din cadrul localității, dar și din cadrul localităților învecinate, vecinătățile dorite de către persoanele care manifestă cererea pentru proprietate).

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

Se poate preciza-pe baza studiilor efectuate-că, cererea pentru proprietăți asemănătoare celui evaluat este manifestat de către populația care dorește să desfășoare activități în mediul rural, dar într-o zonă mai liniștită, sau are nevoie de o zonă de locuit liniștită cu multe spații verzi.

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

- Populația cu domiciliul stabil pe raza județului și a județelor învecinate: categoria de vârstă 40-50 de ani; categoria oamenilor simpli; tinerii care își întemeiază un nou cămin și le-ar fi foarte necesară o locuință;
- Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe este foarte mică, influențând semnificativ doar chiriile, și proprietățile amplasate în zone mai favorabile.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților nerezidențiale este nivelul impozitelor din localitate. În localitatea **Gheorghe Doja**, impozitele sunt determinate conform HCL. Privind impozitele și taxele locale pe anul 2023. Mărimea impozitului însă poate diferi în funcție de amplasarea proprietății în cadrul localității, anul punerii în funcțiune, nivelul clădirilor amplasate pe proprietate etc. Se poate preciza faptul că creșterea impozitului pe proprietate generează o diminuare a cererii manifestate, iar scăderea impozitului duce la o creștere a cererii; însă acest fenomen nu are un caracter de influență majoră asupra cererii manifestate de persoanele care doresc să achiziționeze o proprietate asemănătoare celui evaluat.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru Proprietățile evaluate ar fi: accesul ușor în zonă, spații verzi de mare întindere.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ scăzut atât pe termen lung cât și pe termen scurt.

În concluzie în momentul de față dacă Proprietățile ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii sau peste medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul utilizării ei în scop rezidențial.

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 proprietăți imobiliare în zonă este scăzută, existând mai multe oferte în orașe mai dezvoltate.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din mediană a localității, 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 mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață pentru proprietăți imobiliare de acest tip, astfel se înregistrează un dezechilibru. Proprietate supusă evaluării este situată în zona centrală a localității, unde sunt cereri adresate de către cumpărători cu venituri medie sau peste medii.

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).

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2023: „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 justă va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În Glosarul din Standardele de evaluare a bunurilor 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 Proprietățile subiect are cea mai mare valoare).

În cazul prezent se poate lua în considerare următoarele posibilități: utilizarea proprietății în scop rezidențial, în scop nerezidențial, în scop mixt sau utilizarea terenului ca și teren liber. 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.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopurile enumerate mai sus.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății în scop mixt, pe baza analizei de piață și a investițiilor se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă. Utilizarea proprietății în scop doar nerezidențial sau rezidențial fiind nefezabilă la fel ca și utilizarea terenului ca și teren liber, existând nevoia de reamenajare a spațiilor.

Iar în final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea proprietății în scop mixt indică faptul că profitabilitatea ar fi mai ridicată decât utilizarea acesteia doar în scop nerezidențial sau rezidențial.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este utilizare în scopul rezidențial sau

nerezidențial după finisarea acestuia, 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 utilizare în scop mixt, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop (neexistând utilizare interimară).

6. Estimarea valorii terenului

6.1. Metoda comparației directe

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2023: „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.

Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comprabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informații privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparații sunt luate în considerare asemănări și deosebiri dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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 Proprietățile evaluate și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport. Astfel în cadrul analizei pieței imobiliare s-au identificat atât aspecte privind cererea pentru terenuri asemănătoare cu cel supus evaluării, cât și ofertele pentru terenuri care au caracteristici similare cu terenul subiect.

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

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu Proprietățile evaluate, 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 duc 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 ajustări 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 ajustări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Comparabilele pentru estimarea valorii juste a terenului considerat a fi liber au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare oferite (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.

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-au folosit două abordări pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect.

- Prin utilizarea datelor existente evaluatorul a ajuns la valoarea de:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1.	Teren cu Sp= 5.800 mp	176.000 lei	35.724 €
Curs BNR/01.03.2023=			4,9267

- 8.2. Concluzia asupra valorii**
- În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și al informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoare de piață pentru Proprietățile imobiliare :

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1.	Teren cu Sp= 5.800 mp	176.000 lei	35.724 €
Curs BNR/01.03.2023=			4,9267

- 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 existent la data evaluării.

Întocmit de:

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



METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIE DIRECTĂ TEREN

TI

Teren în suprafață totală de 5.800 mp, situat în localitatea Gheorghie Doja, jud.Mureș

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	5.800	4925	8740	4400
Preț ofertă (euro/mp)		4,0	10,0	8,0
Preț după negociere		4,0	8,5	6,7
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis				
Ajustare (Euro/mp)	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Preț ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de finanțare				
Ajustare (Euro/mp)	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0	0	0
Preț ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de vânzare				
Ajustare (Euro/mp)	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0	0	0
Preț ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				
Ajustare (Euro/mp)	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0	0	0
Preț ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de piață				
Ajustare (Euro/mp)	Curente	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0	0	0
Preț ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
Elemente specifice proprietății				
Localizare				
Ajustare (Euro/mp)	Gheorghie Doja, jud.Mureș	Cerghid, jud.Mureș	Ungheni, jud.Mureș	Ungheni, jud.Mureș
Ajustare (%)		0,20	-0,85	-0,67
		5,00%	-10,00%	-10,00%



Preț ajustat		4,20	7,65	6,05
<i>Caracteristici fizice</i>				
Suprafață (mp)	5800	4925	8740	4400
Ajustare (Euro/mp)		3%	-5%	5%
valoare neajust		0	0	0
Preț ajustat		4	7	6
Destinația	construibil	construibil	construibil	construibil
Ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat		4,33	7,27	6,35
Amenajări exterioare	drum cu piatră	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat, la 200-300 m
Ajustare (Euro/mp)		-0,22	-0,36	0,00
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	0,00%
Preț ajustat		4,11	6,90	6,35
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat		4,11	6,90	6,35
Utilități disponibile	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în apropiere	energie electrică, gaz, apă, canalizare, la distanță	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în apropiere	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în fața terenului
Ajustare (Euro/mp)		0,21	0,00	-0,32
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	-5,00%
Preț ajustat		4	7	6
Împrejmurie	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit
Ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat		4	7	6
Deschidere (ml)	120 ml	130 ml	200 ml	100 ml
Ajustare (Euro/mp)		-0,09	-0,55	0,12
Ajustare (%)		-2,00%	-8,00%	2,00%
Preț ajustat		4,23	6,35	6,15
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)		0,13	-1,82	-0,82
Ajustre totală netă procentuală(%)		15,60%	-61,25%	17,24%



Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)	1	2	1
Ajustarea totală brută procentuală (%)	18,45%	21,36%	17,26%

Pentru comparabila C 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 va fi formulată pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabila C.

Valoare de piață a terenului subiect este de: 35.691 €

Propunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de :

35.700 €

175.836 lei

Curs de schimb valutar utilizat în 01.03.2023: 4,9267 lei/euro

Propunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de :

6,16 €

176.000 lei

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.

Comparabilele sunt amplasate în zone diferite de terenul subiect, ca urmare se va aplica o ajustare pentru această caracteristică.

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

Evaluatorul nu a aplicat nici o ajustare pentru caracteristica referitor la destinația terenului, deoarece piața nu recunoaște o diferență între un teren arabil și unul construitibil.

Terenurile comparabile au accesuri diferite o stradă asfaltată la fel ca și terenul subiect, astfel nu este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

Toate comparabile sunt similare cu terenul subiect, ca urmare nu este necesar aplicarea ajustării, știind faptul că pe piață, conform analizelor secundare, terenurile cu pantă au preț (în medie) mai scăzut cu 5% față de un teren plan.

Nu toate proprietățile au acces la utilități similare cu proprietatea subiect (la distanțe diferite) ca urmare se va aplica o ajustare funcție de aceasta.

Analizând piața imobiliară, se poate observa, că acesta recunoaște o diferență la nivelul prețurilor în cazul existenței unui gard, prețurile fiind mai ridicate cu aproximativ 1% în cazul terenurilor împrejmuite.

Ajustările pentru deschiderea terenului față de drumul de acces se va face luând în considerare facilitățile oferite de un acces mai lat raportat la suprafața totală a terenului.



ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52815 Gheorghe Doja

Anul 2023
Anul 2023Cod verificare
100124548046Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gheorghe Doja, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	52815	5.800	Imprejmuit partial. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
78937 / 20/09/2022		
Act Administrativ nr. 56364, din 20/09/1996 emis de Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures;		
B2	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1
6783 / 30/01/2023		
Act Notarial nr. 6, din 27/01/2023 emis de NP Chisiu Adria Ioana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) SZABO ANNAMARIA, (bun propriu)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) SZABO SZABOLCS, (bun propriu)	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) SZABO SZILARD, (bun propriu)	A1
Act Notarial nr. 156, din 27/01/2023 emis de NP Chisiu Adria Ioana;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/24 1) SZABO ANNAMARIA, (bun propriu)	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/24 1) SZABO SZABOLCS, (bun propriu)	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/24 1) SZABO SZILARD, (bun propriu)	A1

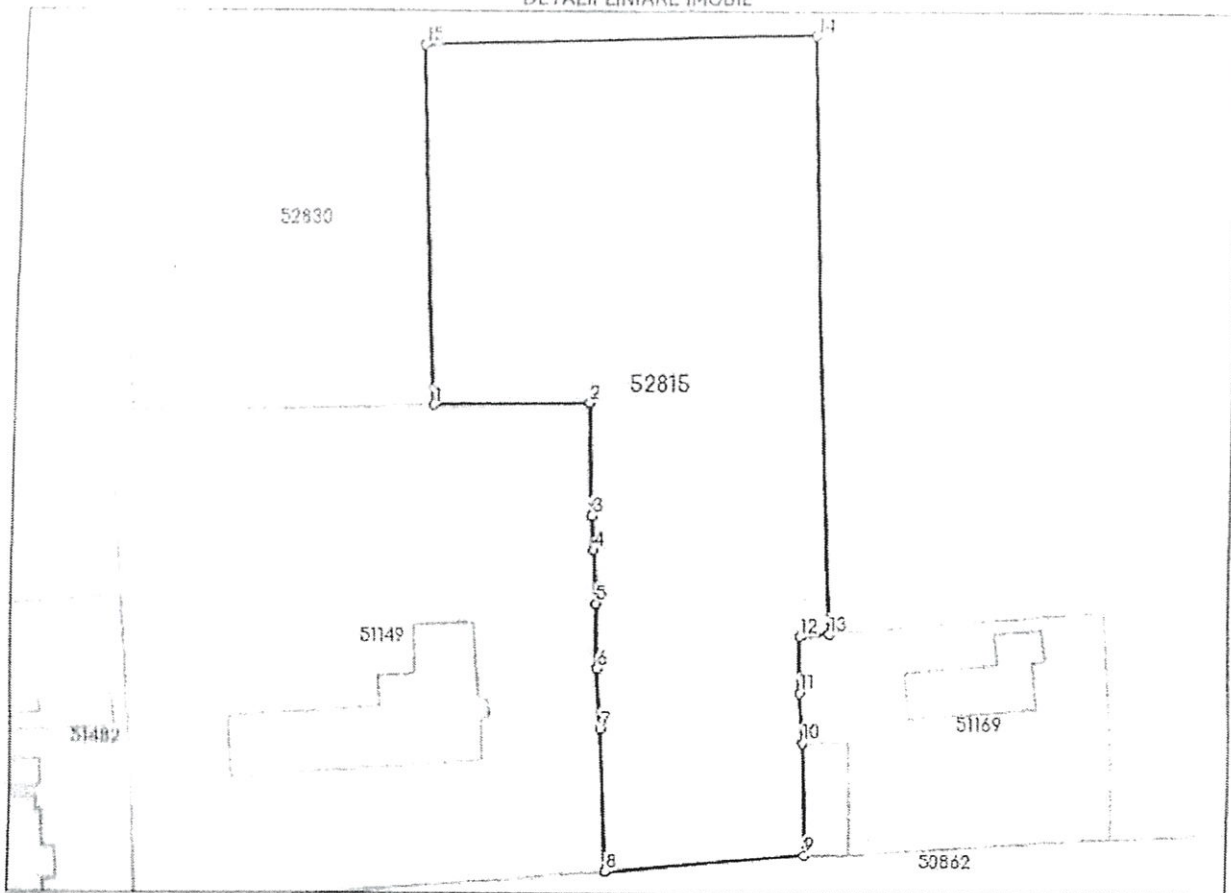
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Suprafața	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
52815	5.800	înregistrat pe țal. Proiect înregistrat în planșă cadastrală fără localizare cartă matrică și pe planul parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.800	10	193/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.986
2	3	17.532
3	4	5.326
4	5	8.322
5	6	9.978
6	7	9.52

9	10	61.025
10	11	17.713
11	12	7.796
12	13	8.656
13	14	4.577
14	15	92.522
15	1	60.769
		55.599

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 393 RON, -Chitanța externă nr.263619/27-01-2023 în suma de 157, Chitanța externă nr. 263621/27-01-2023 în suma de 60, Chitanța externă nr.263623/27-01-2023 în suma de 78, Chitanța externă nr.263627/27-01-2023 în suma de 98, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

31-01-2023

Data eliberării,

31-01-2023

Asistent Registrator,
MIHAELA ALINA CHEBUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

HOTĂRÂRE NR. 38
din 24.09.2015

privind modificarea și actualizarea "Inventarului bunurilor
care aparțin domeniului public al comunei Gheorghe Doja"
aprobat prin HCL nr.19/2009 cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al comunei Gheorghe Doja, județul Mureș, întrunit în ședință ordinară din data de 24.09.2012;

Având în vedere:

- Raportul compartimentului de specialitate nr.2585/2015;
- Expunerea de motive prezentat de primarul comunei Gheorghe Doja și avizele favorabile ale comisiilor de specialitate;
- Anexa nr.2 – Execuția bugetului proiectului "Amenajare parcare și zone verzi în centrul Comunei Gheorghe Doja";
- HCL nr.6 / 21.02.2013 privind completarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gheorghe Doja" aprobat prin HCL nr.19/2009 cu modificările și completările ulterioare, astfel cum aceasta a fost modificată și completată prin HCL nr.18 / 21.05.2013;
- HCL nr.36 / 24.09.2015 privind admiterea recepției la terminarea lucrărilor și aprobarea valorii de inventar la obiectivul de investiții "Amenajare parcare și zone verzi în centrul Comunei Gheorghe Doja"
- Prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu toate modificările și completările ulterioare, precum și a normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, aprobate prin H.G nr.548/1999

În temeiul art.36 alin.(2) lit.c) și art.45 alin.(1) și (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată, cu toate modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă modificarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gheorghe Doja" aprobat prin HCL nr.19/2009 privind însușirea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al comunei Gheorghe Doja, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

➤ La secțiune I – bunuri imobile – se modifică și se actualizează poziția nr.93, cod de clasificare:1.6.2 în felul următor: coloana 2 (Denumirea bunului) va avea următorul cuprins: "Parcare și zone verzi aferent Căminului Cultural Gheorghe Doja"; coloana 3 (Elemente de identificare) va avea următorul cuprins: "Situat în centrul comunei Gheorghe Doja, nr 8 în suprafață de 668 mp, vecinătăți: imobilul de la nr. 7 și imobilul de la nr. 132 are destinația parcare și zone verzi" coloana 4 (Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință) va avea următorul cuprins: "1904, amenajat în anul 2015". Coloana 5 (Valoarea de inventar Lei RON) va avea următorul cuprins " 27.673,49 lei ".

➤ La secțiune I – bunuri imobile – se modifică și se actualizează poziția nr.116, cod de clasificare:1.6.4 în felul următor: coloana 2 (Denumirea bunului) va avea următorul cuprins: "Parcare și zone verzi aferent Sediului Administrativ "; coloana 4 (Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință) va avea următorul cuprins: "1960, amenajat în anul 2015". Coloana 5 (Valoarea de inventar Lei RON) va avea următorul cuprins " 99.232,11 lei ".

➤ La secțiune I – bunuri imobile – se modifică și se actualizează poziția nr.138, în felul următor: coloana 2 (Denumirea bunului) va avea următorul cuprins: "Parc în centrul comunei Gheorghe Doja"; coloana 4 (Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință) va avea următorul cuprins: "1960, amenajat în anul 2015". Coloana 5 (Valoarea de inventar Lei RON) va avea următorul cuprins " : 86.983,36 lei ".

Art.2. - De îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri răspunde primarul comunei Gheorghe Doja.
Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului: Instituției Prefectului – Județul Mureș,
Consiliului Județean Mureș care va face demersuri pentru promovarea Hotărârii de Guvern de
modificare și înlocuire a Anexei n la HGR nr.964/2002 și primarului comunei Gheorghe Doja.

Președinte de ședință,
Magos Laszlo



Contrasemnează,
P.Secretar
Högyes Laszlo.



COMPARABILE TERENURI GHEORGHE DOJA

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-4925mp-cerghid-jud-mures-IDplni>

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The main image is a landscape view of a large, flat plot of land. Below the image, the text reads: "Teren extravilan 4925mp, Cerghid, jud. Mures", "Mures (judet), Cerghid", and "22 000 €" with "4 €/m²" below it. There are buttons for "Vizionare la distanta" and "Viz un credit ipotecar?". On the right side, there is a contact form for "Marius Ardelean, Agentie" with fields for name, email, and phone number, and a checkbox for "Vreau sa primesc oferte similare". The bottom right corner features the "KIWI FINANCE" logo.

Teren extravilan 4925mp, Cerghid, jud. Mures

22 000 €

[Calculatorul de rate](#) Storia Creditare

[Mures \(judet\), Cerghid](#)

4 €/m²

[Prezentare generala](#)

Suprafata

4.925 m²

Tip teren

teren intravilan

Inclinatie

plat

Siguranta

cere informatii

[Vizionare la distanta](#)

[Video](#)

Tip vanzator
agentie

Descriere anunt

Se oferă spre vânzare un teren cu o suprafață de 4925 mp, 49 Aarii, la ieșire din localitatea Cerghid spre Târnăveni, jud. Mures

In apropiere se află și stâlpii de energie electrică și conducta de gaz.

Front stradal 130m

Terenul are extras CF pentru toată suprafața!

Pret de vânzare – 22.000 euro

Comision 0% pentru cumpărător

Lucrează cu un profesionist pentru o achiziție de succes!

Programează o vizionare la – 0740345821

Marius Ardelean

Comparabila 2: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilant-IDrm95>

The screenshot shows a web browser displaying the Storia website. The page features a map of the property, a price tag of 87,400 €, and a contact form for agent Csirmona. The breadcrumb trail indicates the location: Teren de Vanzare > Mures > Ungheni (comuna) > Ungheni > Teren extravilant. The contact form includes fields for name, email, and phone number, along with a 'Trimiteti mesajul' button. The KIWI FINANCE logo is visible at the bottom right of the page.

Teren extravilant

87 400 €

Calculatorul de rate Storia Creditare

Mures (judet), Ungheni

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata: **8.740 m²**

Tip teren: cere informatii

Inclinatie: cere informatii

Siguranta: cere informatii

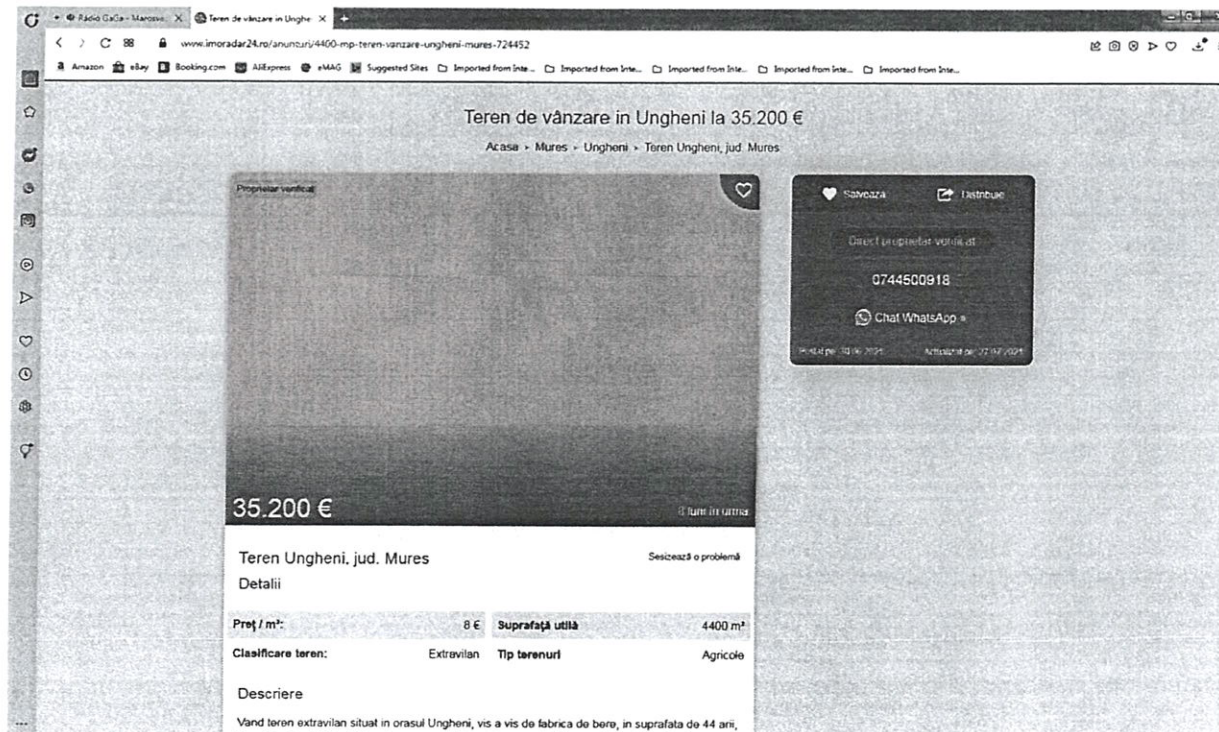
Vizionare la distanta: cere informatii

Tip vanzator: **agentie**

Descriere anunt

Vand teren extravilan in Ungheni zona fostelor sere cu drum de acces si curent electric in zona, 8740mp/10euro/mp intr o singura parcela perfect dreptunghiulara.

Comparabila 3: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/4400-mp-teren-vanzare-ungheni-mures-724452>



Teren Ungheni, jud. Mures

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m²:

8 €

Suprafață utilă

4400 m²

Clasificare teren:

Extravilan

Tip terenuri

Agricole

Descriere

Vand teren extravilan situat in orasul Ungheni, vis a vis de fabrica de bere, in suprafata de 44 arii, la o distanta de 200, 300 m de sosea, pret 8 euro/mp negociabil, suprafata totala: 44 arii.



