

**Hotărârea nr. 29
din 22 februarie 2011**

*privind însușirea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 61 mp
situat în orașul Luduș, str. Rândunelelor, nr. 5 și vânzarea acestuia*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Analizând referatul Compartimentului „P.C.V.I.D.P.” nr. 2834 din 17.02.2011,
În baza prevederilor:

- art. 3 din hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 28 din 17.02.2010,
- art. 123, alin. (3) și (4) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia „A.D.P.P. și A.P.L.”, comisia
„U.A.T.” și comisia „Juridică”,

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „b”, precum și ale art. 45, alin.
(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 61 mp, înscris în
titlul de proprietate nr. 142094 din 22.05.2009, situat în orașul Luduș, str. Rândunelelor, nr. 5,
teren concesionat către dl. Iszlai Alexandru, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei
hotărâri.

Art. 2 Vânzarea terenului către dl. Iszlai Alexandru se va face prin negociere directă,
dar nu sub prețul de evaluare stabilit prin raportul de evaluare.

Art. 3 Procesul-verbal al comisiei, cuprinzând datele tehnice cu privire la desfășurarea
negocierii și prețul obținut pentru imobil, se va supune spre dezbateră și aprobare Consiliului
Local în termen de 30 de zile de la înregistrare.

Art. 4 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează
primarul orașului Luduș, dl. Florin Urcan, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Direcției „A.P.L. și A.D.P.”,
- Compartimentului „P.C.V.I.D.P.”,
- Biroului B.F.C.R.U.,
- d-lui Iszlai Alexandru,
- Spre afișare.

**Președinte de ședință,
Consilier Ercean Cornel**



**Contrasemnează,
Secretar,
jr. Giurgea Eugenia**

Scridon D. Ioan

intreprindere individuala

Nr. Ord. Reg. Com. F/26/1379/2008
Cod fiscal: 24864993

Tarnaveni, Jud. Mures
Str. Viitorului nr. 1/A/11
Tel: 0745-075343
0723-206330
Fax: 0365-815372

Email: ioan.scridon@yahoo.com

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare pentru stabilirea valorii de piata

Beneficiar: Primaria oras Ludus, jud. Mures
Proprietar: Primaria oras Ludus, jud. Mures
Adresa: oras Ludus, str. Randunelelor, nr. 5, jud. Mures
Utilizator: Primaria oras Ludus, jud. Mures

Valoarea de piata: 1.000 EURO
(EURO)

Valoarea de piata: 4.117 LEI
(LEI)

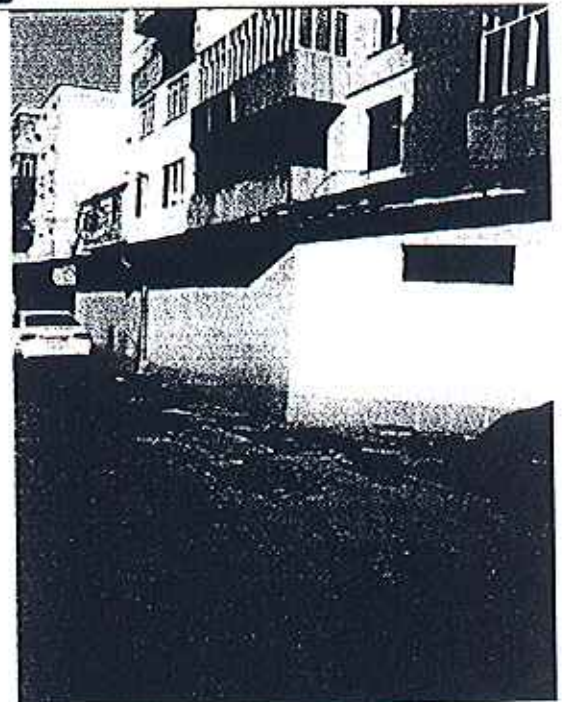
Curs de schimb: 1 EURO = 4,1173 LEI
(15.02.2010)

Suprafata de teren: 61 mp

Metode de evaluare:
- Comparatia vanzarilor:
1.000 euro
- Reziduala:
990 euro

Expert Evaluator: Scridon Ioan
„Scridon D.Ioan
intreprindere
individuala”,
Tarnaveni.

Data inspectiei: 10.02.2010
Data evaluarii: 15.02.2010



Numar stampila ANEVAR

12181



Scridon D.Ioan Intreprindere Individuala Evaluare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

49

oras Ludus, str. Randunelelor nr. 5

1

Raport de evaluare al proprietatii imobiliare pentru stabilirea valorii de piata

I. MANDAT

In baza notei de comanda nr. 1569/15.02.2010 a Primariei oras Ludus , reprezentata de Dl. Urcan Ionas Florin, in calitate de primar, jr. Scridon Ioan expert evaluator proprietati imobiliare, membru ANEVAR - legitimatia nr.12181, reprezentand „Scridon D. Ioan intreprindere individuala” Tamaveni, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V, in vederea stabilirii valorii de piata.

II. CERTIFICARE

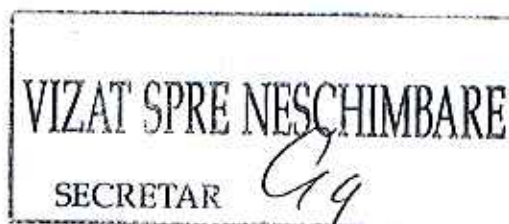
Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare IVS 2007, editia a opta, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Practica in Evaluare GN 11.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.



III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare - IVS 1 respectiv IVA 2 (Evaluarea pentru garantarea imprumutului), reprezinta suma estimata, pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

- In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite client.
- Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii lui, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Randunelelor nr. 5

3

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

44

- si considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

- 1.1 Proprietatea Teren intravilan situat in orasul Ludus, str. Randunelelor nr. 5, Jud. Mures.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Primaria oras Ludus, cu sediul social in orasul Ludus, str. 1 Decembrie 1918, Nr. 26, judetul Mures.
A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al Primariei orasului Ludus asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorului si care sunt anexate (vezi Anexa 6), la prezentul raport si anume: Titlu de proprietate nr. 142094 din 22.05.2009, emis de Comisia Judeteana pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor – judetul Mures si Hotararea Consiliului Local oras Ludus nr. 65 din 30.04.2008. (Terenul nu este intabulat)
- 1.3 Ipoteci Nu am fost instiintati de existenta vreunei ipoteci asupra terenului.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei pe teren se afla edificata o constructie (depozit marfuri)

2. Analiza locatiei

2.1 Macro

- Amplasarea Proprietatea in cauza este situata in orasul Ludus, str. Randunelelor, nr. 5. (vezi Anexa 4). Aceasta zona este considerata ca fiind o zona mediana a orasului. Zona este predominant formata din blocuri de locuinte si magazine.
- Transportul public Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de maxi taxi la circa 5 minute, gara C.F.R. 5 minute.
- Puncte de interes Proprietatea beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes:
 - Gara CFR;
 - gradinita;
 - magazine;
 - piata de zi;

2.2 Micro

- Zona Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata



ca relativ linistita. Amplasarea terenului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

3. Infrastructura terenului

- 3.1 Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 61 metri patrati.
- 3.2 Geografia Relieful proprietatii este plat iar forma acestuia este dreptunghiulara. (vezi anexa 7).
- 3.3 Vecinatati Conform actelor prezentate, terenul prezinta urmatoarele vecinatati:
 la Nord: cale acces;
 la Est: spatiu comercial;
 la Sud: cale acces;
 la Vest: cale acces.
- 3.4 Strada / Front public Terenul prezinta o deschidere de 13 ml la strada de acces. Accesul la proprietate se face din strada Randunelilor.
- 3.5 Utilitati Utilitatile publice : energie electrica, gaze naturale, apa-canal.
- 3.6 Limite Terenul nu este imprejmuit.
- 3.7 Starea La data inspectiei, pe teren era construit un depozit de marfuri. (vezi ANEXA 5).

VI. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalitati

Atestat documentar în anul 1377 sub numele de „Ludas”. În Evul Mediu sat românesc, aparținând domeniului latifundiar din Bogata.

În perioada interbelică a fost reședința plășii Luduș din județul Turda.

Declarat oraș în anul 1960.

În acest oraș a fost confecționată și instalată o copie a Statuiei Lupoaiței („Lupa Capitolina”), simbolul latinității poporului român.

Ludușul este situat în partea centrală a Podișului Transilvaniei (la 44 km de municipiul Târgu Mureș).

Ocupă o suprafață de cca 67 km², respectiv aprox. 1% din județul Mureș.

Orașul Luduș se găsește pe ambele maluri ale râului Mureș, pe Drumul Național DN15, respectiv pe Drumul European E60, între Târgu Mureș și Cluj-Napoca.

La recensământul din 1930 au fost înregistrați 5.085 locuitori, dintre care 2.643 maghiari, 1.721 români, 565 evrei, 129 țigani, 9 germani, 9 cehi și slovaci ș.a. Sub aspect confesional populația era alcătuită din 1.788 reformați, 1.317 greco-catolici, 782 romano-catolici, 567 mozaici, 493 ortodocși, 80 adevensiști, 49 unitarieni și 9 luterani.

La recensământul din 2002 au fost înregistrați 17.497 locuitori, Evaluare oraș Luduș, str. Randunelilor nr. 5

Scridon D.Ioan întreprindere Individuala

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

94

dintre care 12.190 români, 4.414 maghiari, 857 țigani, 11 germani și 24 de alte etnii.

2. Oferta de terenuri similare Relativ constanta.
3. Cererea de terenuri similare In scadere.
4. Echilibrul pietei Dezechilibru in favoarea ofertei fiind o piata a cumparatorilor. In opinia noastra, tendinta se va mentine si in viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.
5. Plaja de valori ofertate spre vanzare pentru terenuri similare Minim: cca. 8 euro/mp
Maxim: cca. 18 euro/mp
6. Plaja de valori ofertate pentru case Minim: cca. 350 euro/mp
Maxim: cca. 550 euro/mp

VII. EVALUAREA

1. Abordari utilizate

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii anumitor tehnici de evaluare si anume: comparatia vanzarilor, metoda reziduala sau a extractiei, tehnica parcelarii, rentei de baza, etc. In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica metoda pe baza comparatiei vanzarilor, respectiv pe baza metodei reziduale.

2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă). În cazul acestei proprietăți imobiliare evaluate cea mai bună utilizare va fi determinată pentru:

- varianta 1 - pastrarea destinatiei actuale depozit marfuri
- varianta 2 - construirea unei spatii comerciale.

Avand in vedere zona in care este amplasat terenul productivitatea maxima se obtine pentru varianta 1.

Analizand varianta 1 rezulta urmatoarele:

- este permisibila legal
- indeplineste conditia de fizic posibil
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturile din exploatarea proprietatii sa acopere cheltuielile

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *99*

de exploatare , conditie care este indeplinita
- maxim productiva referindu-ne la valoarea
proprietatii in varianta aleasa.

3. Abordarea pe baza comparatiei vanzarilor

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de bunuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza o metoda calitativa, si anume - analiza relativa. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, fara, insa, a se recurge la cuantificarea corectiilor.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de bunuri similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi ANEXA 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare - plata cash.

Grila de comparatie este prezentata in ANEXA 1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cele mai multe corectii 0). Avand in vedere si celelalte corectii, inclusiv faptul ca piata recunoaste ca intersectia cererii cu oferta implica un discount de cca. 10%, opinam ca valoarea de piata a terenului analizat este de:

1.000 EURO

4. Abordarea pe baza metodei reziduale

Aceasta metoda ia in calcul informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Metoda ia in considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul daca ar fi construit si vandut ca o proprietate "la cheie". Diferenta dintre valoarea proiectului "la cheie" si costul de construire reprezinta valoarea terenului liber de constructii. Ar trebui mentionat faptul ca terenul are interdictie de construire pana la aprobarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire. Metoda reziduala se bazeaza pe faptul ca terenul va primit avizele necesare dezvoltarii unei constructii rezidentiale sau comerciale. Astfel, ipotezele de lucru si algoritmul de calcul este prezentat in ANEXA 2. Astfel, opinam ca valoarea de piata a terenului analizat este de:

990 EURO

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

evaluare oras Ludus, str. Randunelilor nr. 5 7

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR <i>Qy</i>

5. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza rezultatelor alternative de evaluare prin cele 2 metode folosite la proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport.

In analiza rezultatelor, raportul de evaluare si concluziile sale, respecta principiile:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- evaluarea reflecta piata.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au fost obtinute urmatoarele valori:

- metoda comparatiei relative: $V = 1.000$ Euro;
- metoda reziduala: $V = 990$ Euro.

In urma reconcilierii a fost aleasa valoarea, pentru proprietatea evaluata, obtinuta prin metoda comparatiei relative, respectiv valoarea de **1.000 Euro**.

S-a opinat pentru aceasta valoare, deoarece, in opinia evaluatorului, este valoarea cea mai apropiata de valoarea de piata.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata pentru imobilul evaluat este de : **1.000 Euro**; echivalentul a **4.117 Lei**; (la cursul BNR din 15.02.2010: 1 Euro = 4,1173 Lei).

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale

6. Estimarea finala a valorii

Estimarea finala a valorii poate fi exprimata cu o singura cifra, un interval de valori sau in ambele moduri. Traditional, o estimare exprimata ca o singura valoare se numeste estimare punctuala si reprezinta cea mai buna estimare a evaluatorului.

Evaluarea exprima o opinie asupra unei valori. Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

In ceea ce priveste proprietatea evaluata, in functie de cantitatea si calitatea informatiilor avute la dispozitie, estimam valoarea de piata ca fiind: **1.000 Euro**.

Intocmit azi, 15.02.2010

Scridon D. Ioan intreprindere individuala
Tarnaveni



Jr. Scridon Ioan
expert evaluator proprietati imobiliare
membru ANEVAR - 12181



Scridon D. Ioan intreprindere individuala Evaluare oras Ludus, str. Randunelilor nr. 5

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

ANEXE:

- 1. Grila comparatiilor relative**
- 2. Grila metodei reziduale**
- 3. Comparabile utilizate**
- 4. Harta localizare**
- 5. Fotografii**
- 6. Documente proprietate**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Gy

Anexa 1 - Grila comparatiei relative

Elemente de comparatie	Subiect	COMPARABILE		
		A	B	C
Pret/oferta de vanzare (euro)		23,400	39,000	81,200
Pret unitar/oferta unitara de vanzare (EURO/mp)	X	18	13	14
1. Data ofertei/vanzarii		oferta	oferta	oferta
Corectie	X	0	0	0
2. Suprafata teren (mp)	61	1,300	3,000	5,800
Corectie	X	+	+	+
3. Utilitati si localizara lor	pe teren	in apropiere	pe teren	in apropiere
Corectie	X	+	0	+
4. Acces	din strada	similar	similar	similar
Corectie	X	0	0	0
5. Amplasament	Randunelelor	Gara	Gara	Gara
Corectie	X	+	+	+
6. Deschidere	13	18	12	34
Corectie	X	-	0	-
7. Amenajari suplimentare	constructie	fara	fara	fara
Corectie	X	+	+	+
8. Forma terenului (raportul laturilor)	favorabil	favorabil	defavorabil	devaforabil
Corectie	X	0	+	+
9. Restrictii de constructie	fara	fara	fara	fara
Corectie	X	0	0	0
Total corectii +	X	4	4	5
Total corectii -	X	1	0	1
Total corectii 0	X	4	5	3
Sursa informatiei		imobiliare.ro	ecoimobiliare.ro	flashonline.ro

VAZAT SPRE NESCHEIMBARE
SECRETAR
44

Corectii:

suprafata	10%		79
data ofertei	0%		0
localizare	12%		95
utilitatii	0%		0
acces	0%		0
deschidere	0%		0
amenajari supl	10%		79
restrictii	0%		0
oferta	-10%		-79
TOTAL CORECTII	22%		174
pretul comparabilei	13.00	euro/mp	

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *44*

Anexa 2 - Metoda reziduala

Se presupune faptul ca pe terenul analizat se edifica 1 depozit avand o suprafata construit desfasurata totala de 61 mp	
valoare unitara medie de vanzare (euro/mp) incluzand si terenul si constructia	350
suprafata construit desfasurata (mp)	61
A. VANZARE POTENTIALA (EURO)	21,350
B. TOTAL COSTURI DE EDIFICARE A CONSTRUCTIEI (euro)	20,357
costuri unitare	300
suprafata construit desfasurata (mp)	61.00
costuri edificare (euro)	18,300
alte amenajari teren (euro)	0
proiectare 5% din C+M+I (euro)	915
organizare santier si urmarire executie 3% din C+M+I (euro)	549
profit antreprenor imobiliar 3% (euro)	593
C. (A-B) Valoare de piata TEREN (EURO)	993
rotund (EURO)	990
suprafata teren (mp)	61
valoare unitara (EURO/mp)	16.23

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

Anexa 3 - Comparabile utilizate

Oferte de vanzare terenuri:

Comparabila A:

Terenuri
Ludus,
Gara
18 EUR

PF vand teren 1300 mp, front 18 ml aproape de gara Ludus.
Pret 18 euro/mp negociabil.
Suprafata: 1300 mp

Sursa: www.imobiliare.ro

Comparabila B:

Oferta vanzare teren

Locatia: Ludus - Mures

Pret: 39000 EUR (varianta de mentinere)

Detalii anunt:

Teren intravilan de 3000 mp cu deschidere 12 m, facilitati, in spatele garii din Ludus

Contact:

Pentru mai multe detalii contactati autorul anuntului: NECSOIU Monica, 0742061236, necmonica@yahoo.com

Sursa: www.ecoimobiliare.ro

Comparabila C:

→ Vand 5.800 mp de teren, in Ludus, zona liniștită, posibil parcelare. Pret: 14 euro/mp, negociabil, accept și variante. Tel: 0733-814.091.

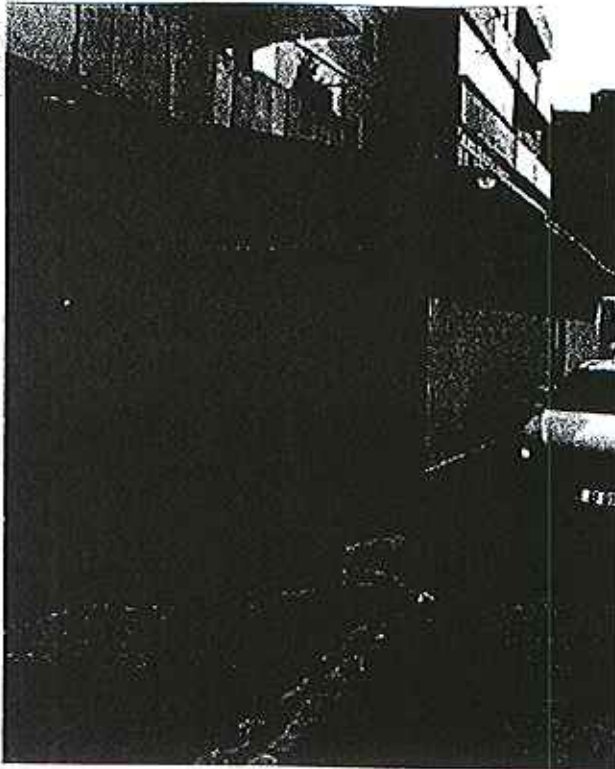
Sursa: www.flashonline.ro

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *Gy*

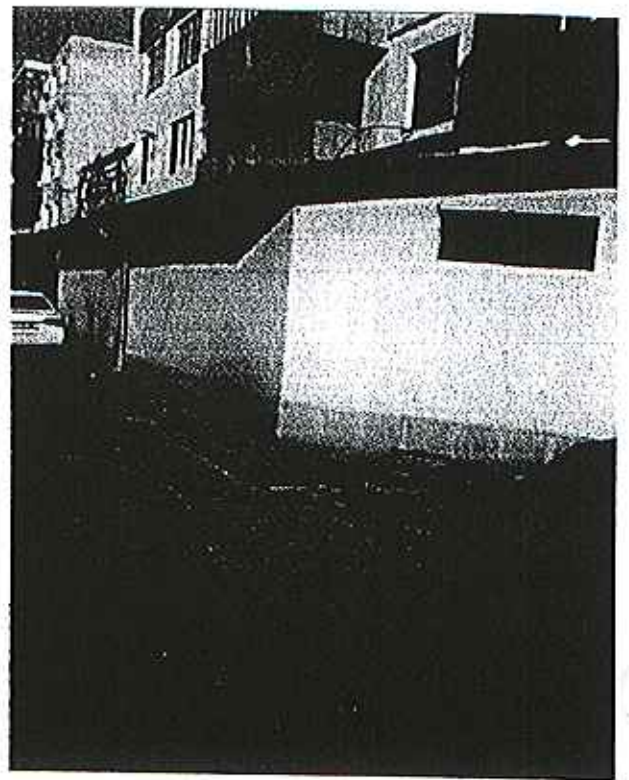
Anexa 5 - Fotografii

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

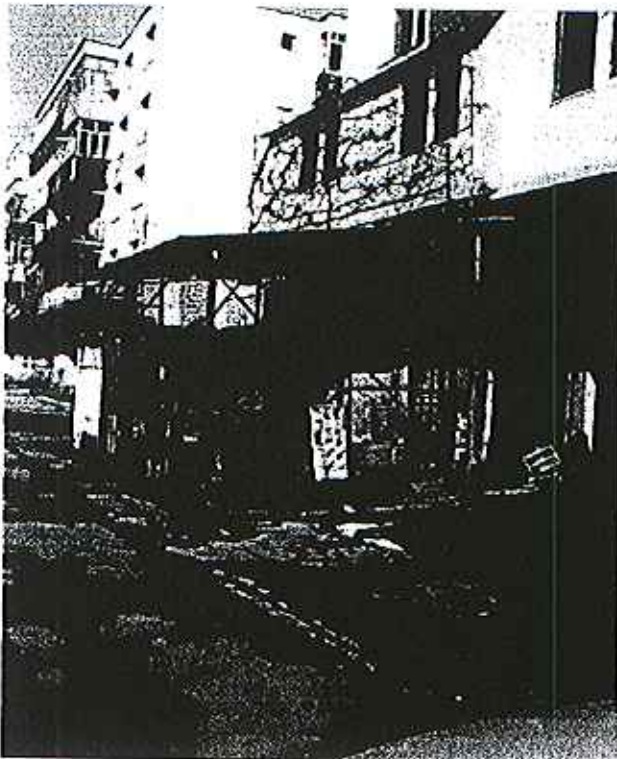
49
✓



terenul de sub constructie



terenul de sub constructie



vecinatati



vecinatati

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR
19

Anexa 6 - Acte de proprietate

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Județul MUREȘ
Nr. 122594

Codul 114710

TITLUL DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orășenești sau municipale și a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARAȚIE

Cetățeanul/Cetățeană ORAȘUL LUDUȘ

CERTIFICAT

Această copie se prezintă conformă cu înscrisului original aflat în evidențele PRIMĂRIEI LUDUȘ. S-a taxat cu 5000 lei.
Secretar



(moștenitorii defunctului/defunctei).....
din satul..... comuna/orașul LUDUȘ
municipiul..... județul MUREȘ
prinește în proprietate o suprafață totală de..... ha..... ⁶¹ mp, din care:
-prin reconstituirea dreptului de proprietate..... ha..... mp;
-prin constituirea dreptului de proprietate..... ha..... ⁶¹ mp,
situată pe teritoriul comunei LUDUȘ....., structurată și amplasată conform celor menționate pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT.

DATA 2.2.1999

SUBPREFECT.

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ.

Valabil înscris de acces

ROMANIA

Ediție și tipărire la A.N.C.P.J. - Centrul Național de Geoteză, Cartografie, Fotogrametrie și Teledetecție

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

Categorie de folosință	Nr. topografic		Suprafață		Vecinătăți			
	lotul (solu)	parcele	ha	mp	H	E	S	V
ARABIL								
VII LIVEZI								
PASUNI								
FÎNETE								
PADURI								
Alte terenuri neagricole								
TOTAL			0	0				

CERTIFICAT
 Aceasta copie xerox este conformă cu înscrisul original aflat în evidențele PRIMĂRIEI LUDUS
 S-a taxat lei
 Secretar



3. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

Categorie de folosință	Nr. topografic		Suprafață		Vecinătăți			
	lotul (solu)	parcele	ha	mp	H	E	S	V
ARABIL								
VII LIVEZI								
PASUNI								
FÎNETE								
Curti Constr.	43	5B/2		61	CALE ACCES	SPATIU COMERCIAL	CALE ACCES	CALE ACCES
Alte terenuri								
TOTAL			0	61				

TOTAL GENERAL (A + B)

0 HA 61 mp.

din care:

ARABIL.....	0 HA	0 mp.	FÎNETE	0 HA	0 mp.
.....	0 HA	0 mp.	PADURI.....	0 HA	0 mp.
EZI.....	0 HA	0 mp.	CURTI, CONSTR..	0 HA	61 mp.
PASUNI.....	0 HA	0 mp.	ALTE TERENURI..	0 HA	0 mp.

HOTĂRÂREA nr. 65
din 30 aprilie 2008

privind modificarea HCL Luduș nr.27/28.02.2008

Consiliul local al orașului Luduș întrunit în ședința ordinară de lucru,
Văzând Referatul biroului "Patrimoniu, Urbanism, Investiții și Achiziții Publice" nr.
33/11/22.04.2008 prin care se propune modificarea art.1 la HCL Luduș nr.27/28.02.2008 ca
și Raportul de avizare al comisiilor de specialitate "Administrația Domeniului Public și Privat
și Administrație Publică Locală" și "Urbanism și Amenajarea Teritoriului" și "Buget, finanțe
contabilitate

În baza art 36 alin.1 și art.26 alin.1 din Legea 18/1991 privind fondul
financiar, republicată

În conformitate cu dispozițiile art.36 (2), lit "c" și art 45 (3) din Legea 215 /2001,
privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.unic. Art.1 la HCL Luduș nr.27/28.02.2008 privind trecerea suprafeței de 1067
mp. evidențiat în CF 237 Gheja sub nr.top. 489/1/2/2/1/1 din proprietatea Statului Român în
proprietatea privată a orașului Luduș, situat în strada Rândunelelor nr.5. se modifică având
următorul conținut:

"Se aprobă trecerea terenului în suprafață de 61 mp evidențiat în CF 237 Gheja sub nr.
top. 489/1/2/2/1/1/2 din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a orașului Luduș,
situat în str. Rândunelelor nr.5 conform Anexei 1 și Tabelului de mișcare parcelară care face part
din prezenta hotărâre." terenul în cauză nu a făcut obiectul legilor de renunțare și urmează să
fie utilizat în scopul extinderii unei magazii.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică

- Instituției Prefectului Județului Mureș
- Primarului orașului Luduș,
- Biroului "PU și IAP,"
- Serviciului "A.P.L. - Cadastru" și Agricultură
- Spre afișare.

CERTIFICAT

Această copie xerox este conformă cu
Inscrisului original aflat în evidentele
PRIMĂRIEI LUDUȘ
Data: _____ lei
Secretar _____



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cons. Obrejan Ioan Vișel

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

jr Gurgea Eugenia

Hotărârea nr. 65 din 30 aprilie 2008, a fost adoptată cu 15 voturi pentru.

ANEXA 1

Nr. crt.	Amplasamentul terenului	Baze tehnice	Suprafata terenului (mp)	De la cine trece	La cine trece	Forma de Proprietate (Domeniu)
1	Str. Randunelelor nr.5	C.F. Nr.102, CF237-Gheja 489/12/2011/2	61 mp	Statul Roman	Orasul Ludus	Privat

CERTIFICAT
 Această copie xerox este conformă cu
 înscrisului original aflat în evidențele
PRIMĂRIEI LUDUS
 S-a taxat cu lei
 Secretar

