

**Hotărârea nr. 30
din 22 februarie 2011**

*privind însușirea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 172 mp
situat în orașul Luduș, str. Măgurei, nr. 1 și vânzarea acestuia*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Analizând referatul Compartimentului „P.C.V.I.D.P.” nr. 2833 din 17.02.2011 și cererile
depuse de S.C. Bobin Prod S.R.L. și A.F. Jeler Lucreția,

Ținând cont de prevederile:

- hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 16 din 19.01.2010,
- hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 222 din 19.10.2010,
- 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 172 mp, înscris
în C.F. nr. 50389 Luduș, nr. cad. 787 și în titlul de proprietate nr. 141937 din 03.02.2011, situat
în orașul Luduș, str. Măgurei, nr. 1, teren concesionat către S.C. Bobin Prod S.R.L. și A.F. Jeler
Lucreția, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 172 mp astfel:

- către S.C. Bobin Prod S.R.L. suprafața de 127 mp – folosită în baza contactelor de
concesiune nr. 5 din 18.08.2008, respectiv nr. 269 din 07.08.2009
- către A.F. Jeler Lucreția suprafața de 45 mp – folosită în baza contactelor de concesiune nr.
10 din 01.11.2008, respectiv nr. 279 din 07.08.2009.

Art. 3 Vânzarea se va face prin negociere directă, dar nu sub prețul de evaluare a
terenului, stabilit prin raportul de evaluare.

Art. 4 Procesele-verbale ale comisiei, cuprinzând datele tehnice cu privire la
desfășurarea negocierii și prețul obținut pentru imobil, se vor supune spre dezbateră și
aprobare Consiliului Local în termen de 30 de zile de la înregistrare.

Art. 5 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.,
- S.C. Bobin Prod S.R.L.,
- A.F. Jeler Lucreția,
- Spre afișare.

Președinte de ședință,
Consilier Ercean Cornel



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Giurgea Eugenia



Scridon D. Ioan

intreprindere individuala

Tarnaveni, Jud. Mures
Str. Viltorului nr. 1/A/11
Tel: 0745-075343
0723-206330
Fax: 0365-815372
Email: ioan.scridon@yahoo.com

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

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. Magurei, nr. 1, jud. Mures
Utilizator: Primaria oras Ludus, jud. Mures

Valoarea de Piata: 1.400 EURO
(EURO)

Valoare de Piata: 5.785 LEI
(LEI)

Curs de schimb: 1 EURO = 4,1325 LEI
(08.02.2010)

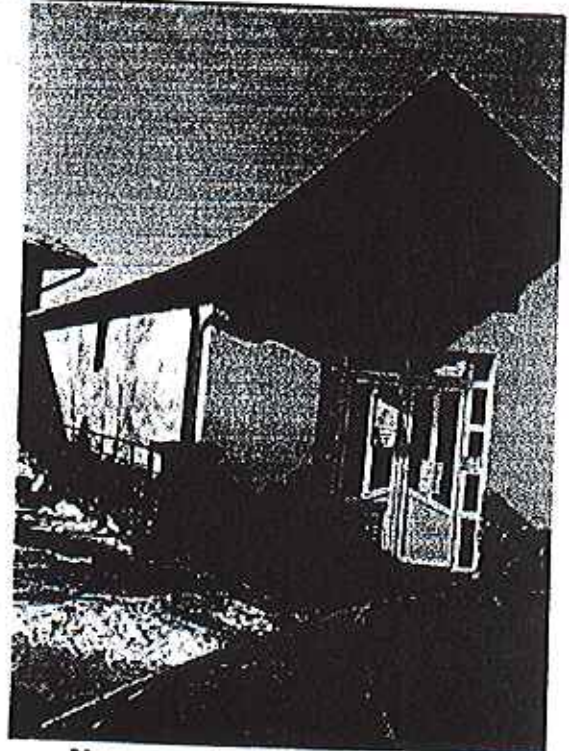
Suprafata de teren: 172 mp

Metode de evaluare:

- Comparatia vanzarilor: 1.400 euro
- Reziduala: 1.440 euro

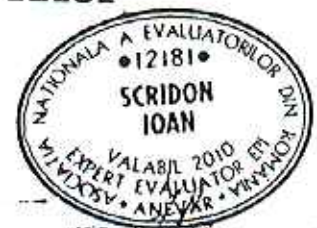
Expert Evaluator: Scridon Ioan
„Scridon D.Ioan
intreprindere
individuala”,
Tarnaveni.

Data inspectiei: 05.02.2010
Data evaluarii: 08.02.2010



Numar stampila ANEVAR

12181



Scridon D.Ioan Intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Raport de evaluare al proprietatii imobiliare pentru stabilirea valorii de piata

I. MANDAT

In baza notei de comanda nr. 1283/08.02.2010 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, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute în 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 în 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 în 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 în 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 în 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 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *Ug*

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, neexpose 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 neconcordantele 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. Magurei, nr. 1 3

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

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. Magurei, nr. 1 (Gheja), 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: extras de carte funciara nr. 50389 Ludus, nr. cad. 787, top 244/1/2, 245/1/2.
Conform extrasului de carte mentionat terenul in suprafata de 172 m.p. este proprietatea Statului Roman, iar constructia edificata pe acesta sunt proprietatea: S.C. Bobin S.R.L. (incaperile 1 si 2) si Jeler Lucretia respectiv Jeler Ioan (incaperile 3 si 4). Terenul este dat in concesiune pe o perioada de 10 ani A.F. JELER LUCRETIA.
- 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 (spatiu comercial)

2. Analiza locatiei

2.1 Macro

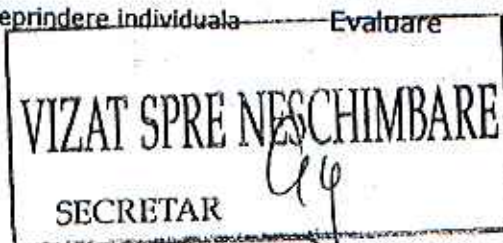
- Amplasarea Proprietatea in cauza este situata in orasul Ludus, str. Magurei, nr. 1 (cartier Gheja), la intersectia acestei strazi cu strada Pacii, care face legatura cu centrul orasului. (vezi Anexa 4). Aceasta zona este considerata ca fiind o zona periferica a orasului. Zona este predominant formata din locuinte unifamiliale, institutii publice 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. 10 minute.
- Puncte de interes Proprietatea beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes:
 - scoala Generala Gheja;
 - gradinita;

Scridon D.Ioan Intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

4



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

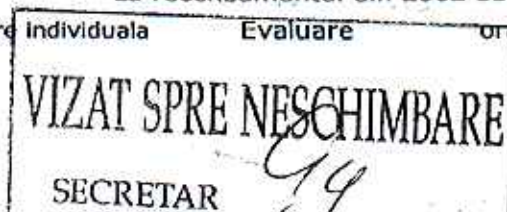
3. Infrastructura terenului

- 3.1 Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 172 metri patrati.
- 3.2 Geografia Relieful proprietatii este plat iar forma acestuia este neregulata. (vezi anexa 7).
- 3.3 Vecinatati Conform actelor prezentate, terenul prezinta urmatoarele vecinatati:
 la Nord: locuinta particulara;
 la Est: strada Magurei;
 la Sud: strada Pacii;
 la Vest: magazin.
- 3.4 Strada / Front public Terenul prezinta o deschidere de 12 ml la strada Magurei. Accesul la proprietate se face din strada Magurei.
- 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 spatiu comercial, compus din 4 incaperi. (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 Lupoalcei („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 adevențiști, 49 unitarieni și 9 luterani. La recensământul din 2002 au fost înregistrați 17.497 locuitori,



dintre care 12.190 români, 4.414 maghleri, 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. 5 euro/mp
Maxim: cca. 12 euro/mp
6. Plaja de valori ofertate pentru case Minim: cca. 250 euro/mp
Maxim: cca. 600 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 buna 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 spatiu comercial;
- varianta 2 – construirea unei case rezidentiale.

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

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

6

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

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).

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

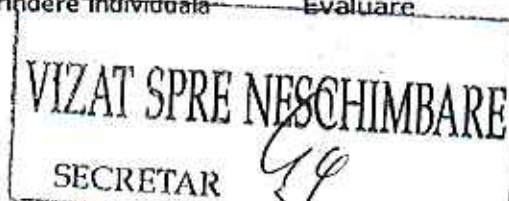
Grila de comparatie este prezentata in ANEXA 1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cele mai multe corectii 0). Avand in vedere si celelalte corectii, inclusiv faptul ca piata recunoaste ca intersectia cererii cu oferta implica un discount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

1.400 EURO

4. Abordarea pe baza metodei reziduale

Aceasta metoda ia in calcul informatiile privind venitul si cheltulele 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 permit 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:

1.440 EURO



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: $V = 1.400$ Euro;
- metoda reziduala: $V = 1.440$ Euro.

In urma reconcilierii a fost aleasa valoarea, pentru proprietatea evaluata, obtinuta prin metoda comparatiei relative, respectiv valoarea de **1.440 Euro**.

S-a optat 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 : **1.400 Euro**; echivalentul a **5.785 Lei**; (la cursul BNR din 08.02.2010: 1 Euro = 4,1335 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: **1.400 Euro**.

Intocmit azi, 08.02.2010

Scridon D. Ioan intreprindere individuala



Jr. Scridon Ioan
expert evaluator proprietati imobiliare
membru ANEVAR 12181



Scridon D. Ioan - intreprindere individuala Evaluare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

8

ANEXE:

- 1. Grila comparatiilor relative**
- 2. Metoda reziduala**
- 3. Comparabile utilizate (oferte de vanzare)**
- 4. Harta localizare**
- 5. Fotografii**
- 6. Documente proprietate**
- 7. Planse, schite**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *14*

Anexa 1 - Grila comparatiei relative

Elemente de comparatie	Subiect	COMPARABILE		
		A	B	C
Pret/oferta de vanzare (euro)		6,400	40,600	10,000
Pret unitar/oferta unitara de vanzare (EURO/mp)	X	2	7	7
1. Data ofertei/vanzarii		4 luni	5 luni	5luni
Corectie	X	0	0	0
2. Suprafata teren (mp)	172	3,000	5,800	1,400
Corectie	X	-	-	-
3. Utilitati si localizarea lor	pe teren	la 90 m	pe teren	pe teren
Corectie	X	+	0	0
4. Acces	din strada	din strada	din strada	din strada
Corectie	X	0	0	0
5. Amplasament	Magurei	Gheja	Gheja	Crucea Ghejii
Corectie	X	+	+	+
6. Deschidere	12	25	33	12
Corectie	X	-	-	0
7. Amenajari suplimentare	constructie	fara	fara	fara
Corectie	X	+	+	+
8. Forma terenului (raportul laturilor)	favorabil	favorabil	favorabil	favorabil
Corectie	X	0	+	+
9. Restrictii de constructie	fara	fara	fara	fara
Corectie	X	0	0	0
Total corectii +	X	3	3	3
Total corectii -	X	2	2	1
Total corectii 0	X	4	4	5
Sursa Informatiei		ludus.imobiliar e.orasultau.ro	ecoimobiliare. ro	flashonline.ro

Scridon D.Ioan Intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

10

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Corectii:

suprafata	-8%		-98
data ofertei	0%		0
localizare	14%		172
utilitatii	0%		0
acces	0%		0
deschidere	0%		0
amenajari supl	15%		184
restrictii	0%		0
oferta	-10%		-123
TOTAL CORECTII	11%		135

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *gy*

Anexa 2 - Metoda reziduala

Se presupune faptul ca pe terenul analizat se edifica un spatiu comercial avand o suprafata construit desfasurata totala de 172 mp	
valoare unitara medie de vanzare (euro/mp) incluzand terenul si constructia	si 550
suprafata construit desfasurata (mp)	172
A. VANZARE POTENTIALA (EURO)	94,600
B. TOTAL COSTURI DE EDIFICARE A CONSTRUCTIEI (euro)	
costuri unitare	460
suprafata construit desfasurata (mp)	172.00
costuri edificare (euro)	79,120
alte amenajari teren (euro)	5,000
proiectare 5% din C+M+I (euro)	3,956
organizare santier si urmarire executie 3% din C+M+I (euro)	2,374
profit antreprenor imobiliar 3% (euro)	2,713
C. (A-B) Valoare de piata TEREN (EURO)	1,437
rotund (EURO)	1,440
suprafata teren (mp)	172
valoare unitara (EURO/mp)	8.37

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

Evaluare

VIZAT SPRE NESCIMBARE

SECRETAR

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

12

Anexa 3 - Comparabile utilizate

Oferte de vanzare case:

Comparabila A:

→ Vând casă în Luduș, construcție nouă, cu toate utilitățile format din: demisol, cu 2 garaje și pivniță, nivel I: living, bucătărie, cameră, baie, dressing, nivel II: 3 camere, baie, teren aferent 1.300 mp sau 2.600 mp.
Preț: negociabil. Telefon: 0722-536.801, 0265-411.470.

Sursa: www.muresinfo.ro

Comparabila B:

Casa de vanzare - Luduș

Locație: Luduș, Mures, România

Data de Postare: Martie 6

Preț: 1.330.000

Raspunde la Listare

Vand casa de locuit recent modernizata avand 2 dormitoare, 1 living, 2 bai, hci, camera, bucatarie, mansarda nefinisata, garaj, teren 5 ar, cu toate utilitatile.

Sursa: www.ludus.obc.ro

Comparabila C:

CASE - VANZARE

ID: 27654

Casa LUDUS cart gheja

42000 EURO

IN Viziteaza ofertantul

DETALII SPECIFICE

CONFORT : I
BAI : 1
BALCOANE : 0
CONSTRUCTIE DIN : CARAMIDA
VECHIME : 44 ANI
GAZ : DA
APA : DA
INCALZIRE PROPRIE : DA
GARAJ : DA

Disponibil pentru :

ROMANIA - Toate judetele

ALTE DETALII

VIND CASA 3 cam mari, bucatarie, 2 holuri, camera 2 terase, ST=90 mp constructie 1972, teren cu curte+gradina 1000 mp, gard de fier-beton, Porti si gard de fier, garaj anexe din caramida (cuptor de pline traditional etc.) utilitati gaz metan, curent, apa potabila- retea, canalizare.
0748946745 texmarc@gmail.com

Sursa: www.imobiliare.anunturi.aaz.ro

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

13

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR
44

Oferte de vanzare terenuri:

Comparabila A:

De vanzare 3000 mp teren extravilan, langa centrul orasului Ludus, zona Gheja.
Utilitatile se gasesc la 90 m de teren.

Pret vanzare: 6400 euro.

Sursa: www.ludus.imobiliare.orasultau.ro

Comparabila B:

Locatia: Ludus - Mures

Pret: 7 EUR/mp

Detalii anunt:

Vand 0,58 HA teren intravilan, deschidere 11,60 m, cu toate utilitatile, in orasul Ludus, judetul Mures, in vecinatatea cartierului "Miliardanilor", pe strada paralela cu str. Gligorescu. Posibilitate de parcelare.

Informatii la: 0722 656 872

Sursa: www.ecoimobiliare.ro

Comparabila C:

Vand teren intravilan

Tip anunt:	Oferta/Vanzare
Localitatea:	Ludus, Mures
Zona:	Ludus
Pret:	10000.00 EUR negociabil
Suprafata:	1400.00 mp
Tip teren:	Intravilan
Tip cultura:	Nespecificat
Pret pe mp:	0.00 EUR

Date de contact pentru acest anunt: 0742168590

Observatii: Vand teren intravilan in Ludus, zona Crucea Ghejii, 1.400 mp, cu toate utilitatile

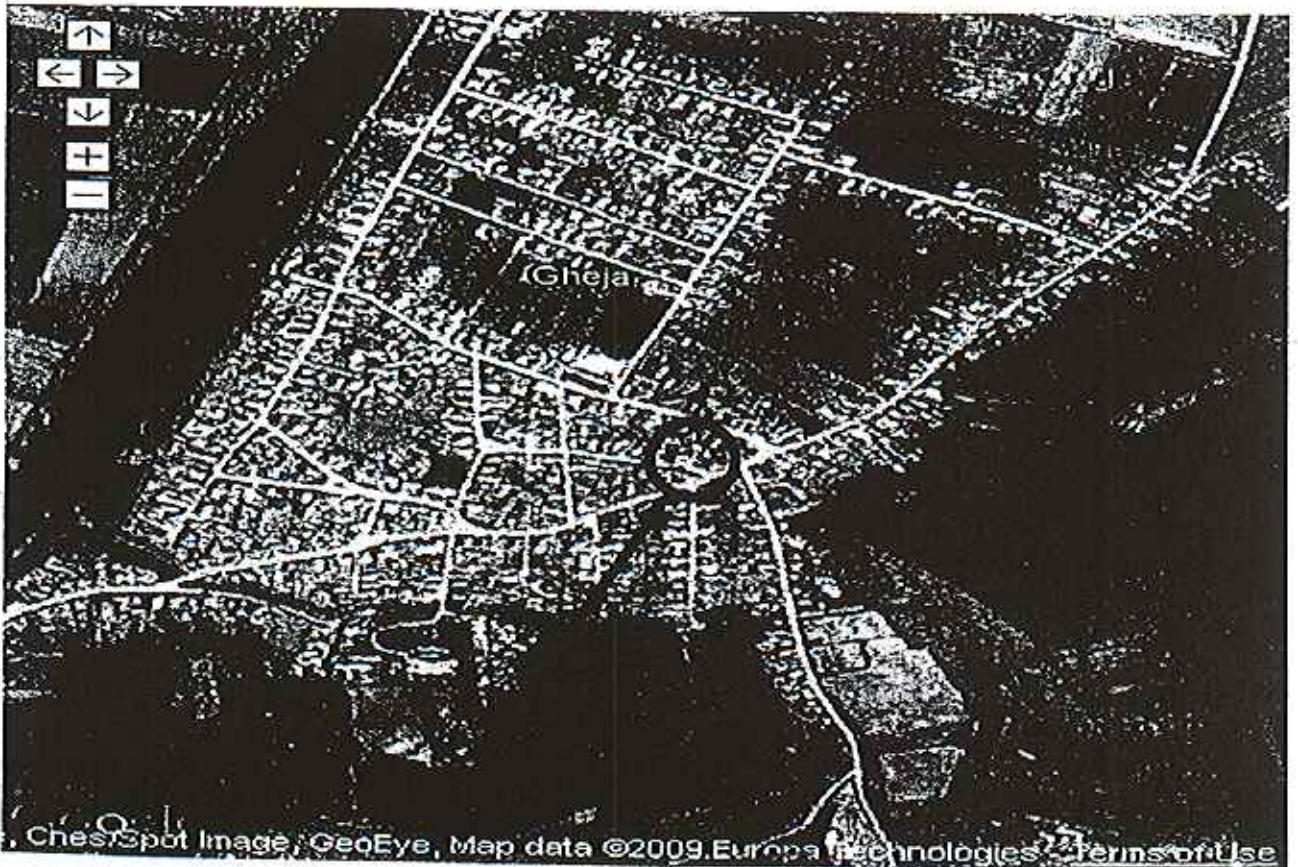
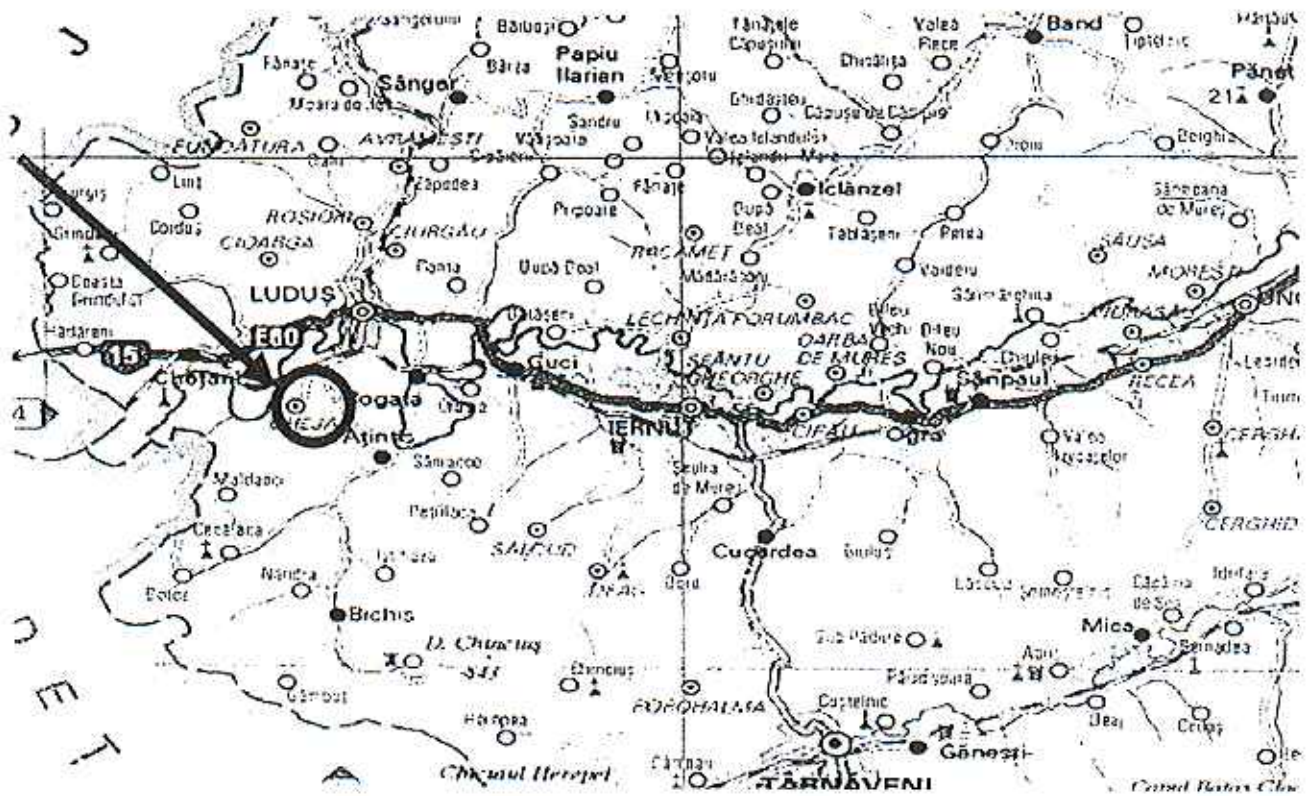
Utilitati

Canalizare:	<input checked="" type="checkbox"/>
Drum acces:	<input checked="" type="checkbox"/>
La sosea:	<input checked="" type="checkbox"/>
Cladire pe teren:	<input type="checkbox"/>
Sera:	<input type="checkbox"/>
Irigatii:	<input type="checkbox"/>
Ingradit:	<input type="checkbox"/>

Sursa: www.flashonline.ro

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

Anexa 4 - Harta Localizare

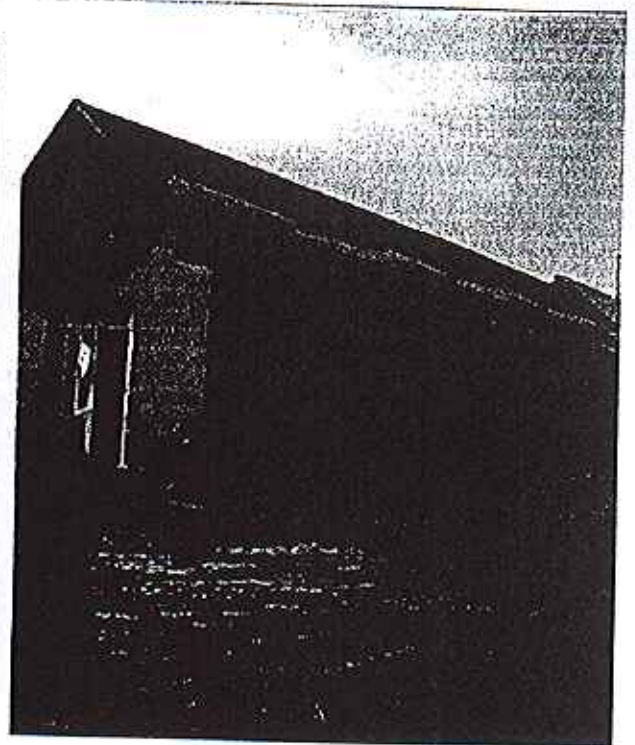
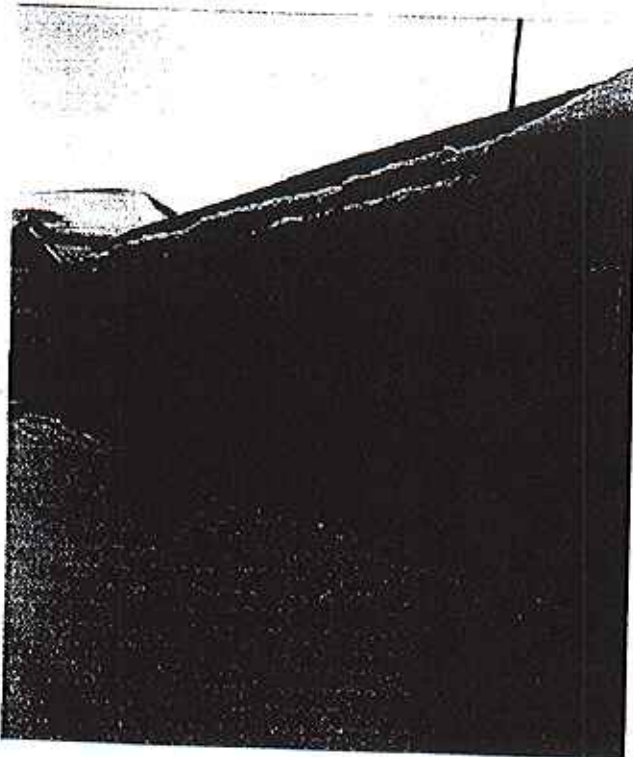
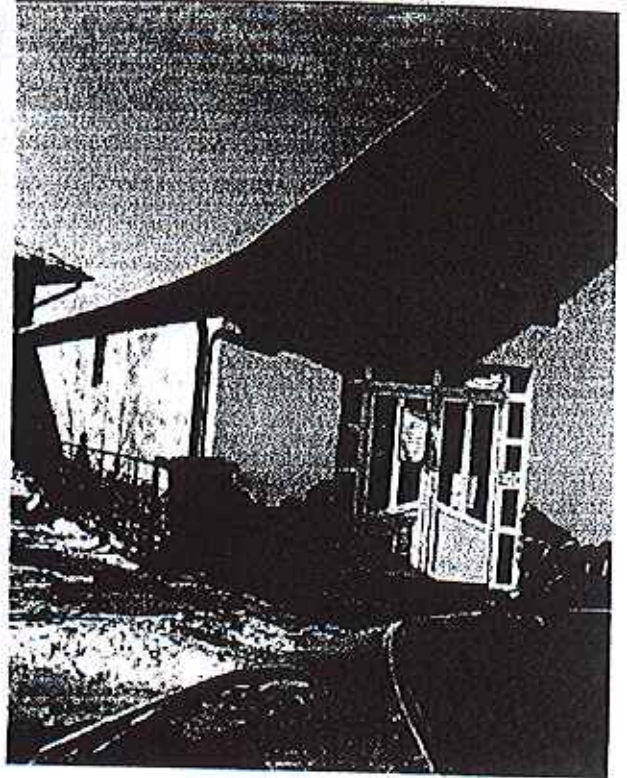
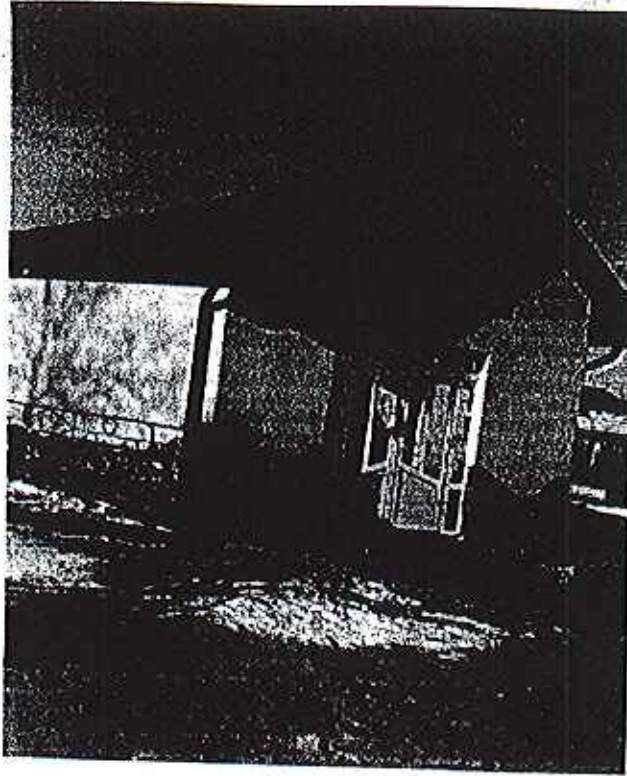


VIZAT SPRE NESCHIMBARE

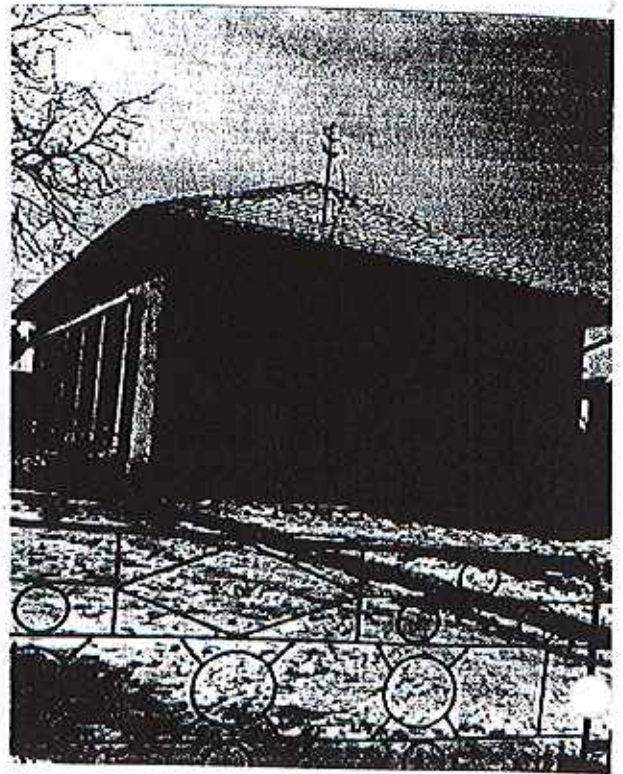
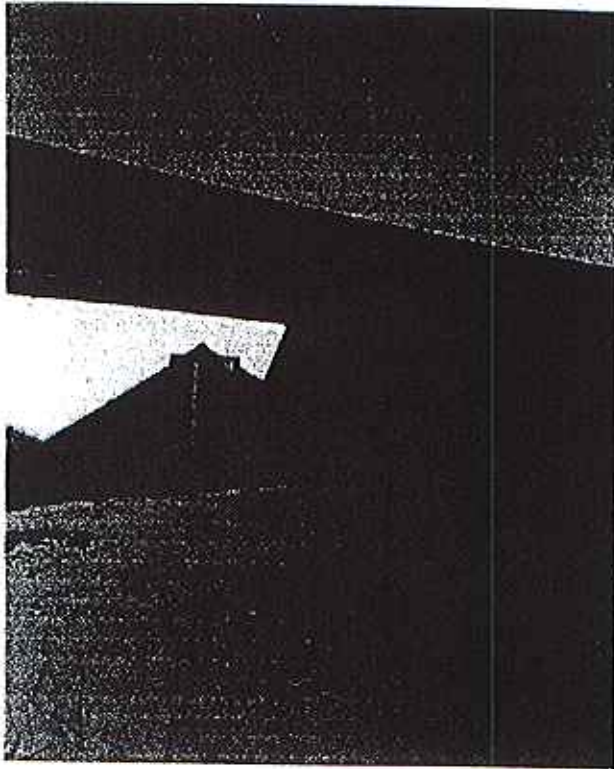
SECRETAR

94

Anexa 5 - Fotografii



Scridon D.Ioan intreprindere individuala Evaluare
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR 44



vecinatati



vecinatati



vecinatati

Scridon D.Ioan Intreprindere individuala

Evaluare

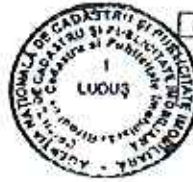
oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

18

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Anexa 6 - Acte de proprietate



Nr. cerere	5300
Ziua	08
Luna	09
Anul	2009

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaițe de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50389
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 575/N LUDUS)

TEREN Intravilan

Adresa: Gheja, Strada Magurei, nr. 1

A1	CAD: 787 - Top: 244/ 1/ 2, 245/ 1/ 2	172
----	-----------------------------------------	-----

CONSTRUCTII

A1.1	CAD: 787-C	Gheja, Strada Magurei, nr. 1	spatiu comercial construit pe fundatie de beton zid din caramida acoperit cu tigla compus din 4 incaperi: -incaperea nr.1-spatiu comercial -magazin su=22,94 mp. si sc=27,95 mp. -incaperea nr. 2 magazine su=10.36 mp. si sc=13,33 mp. -incaperea nr. 3 magazin su=11,84 mp. si su=15.05.mp. -incaperea nr. 4-magazin sc=10.36 mp. si su=13.33 mp.
A1.2	CAD: 787- cicasa le lemn	Gheja, Strada Magurei, nr. 1	

B. Partea II. (Foaițe de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50389
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 575/N LUDUS)

1823 / 07.11.2007	Act dosar cadastru, vizata de OCPI MURES	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bui parasit in baza Decretului 111/1951 si Sentinta Civila nr. 1765/1961, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1
1	STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 575/N LUDUS)
5892 / 21.11.2007		

DORDEA SANDU
Asistent registristor



Pagina 1 din 3

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1



	Act contract de vanzare-cumparare, 1504, 19.11.2007, emis de BNP GHERMAN PETRU		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1.1	
1	SC BOBIN PROD SRL -constructii-incaperile nr. 1 si nr. 2		
2	JELER LUCRETIA sotie		
3	JELER IOAN sot; -constructii -incaperile nr. 3 si nr. 4, cumparare in baza cvc aut. nr. 1505/19.11.2007-BNP GHERMAN PETRU-Intrat la data de 21.11.2007 nr. 5893		
	4823 / 07.11.2007		
	Act dosar cadastru, vizat de OCPIMURES-transcris 817 Gheja		
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1.2	
1	STATUL ROMAN		

PARCELE

C. Partea III. (Foale de sarcini)

		CARTE FUNCIARA NR. 50 Comuna/Oraș/Municipiu: Ludus	
		(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 575/N Ludus)	
	5299 / 08.09.2009		A1.1
	Act act administrativ, 10, 01.11.2008, emis de PRIMARIA ORASULUI LUDUS		
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe perioada de 10 ani, incepand de la data de 01.11.2008, dobandit prin Conventie, cota initiala 16.62, cota actuala 16.62	A1	
1	A.F. JELER LUCRETIA	(16.62 nr. teren)	
	5300 / 08.09.2009		
	Act act administrativ, 279, 07.08.2009, emis de PRIMARIA ORASULUI LUDUS		
2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe durata de 10 ani incepand cu data de 07.08.2009 pana la 06.08.2009, dobandit prin Conventie, cota initiala 28.38, cota actuala 28.38	A1	
1	AF JELER LUCRETIA		

CONSTRUCII

Certific ca
pastrata de
Prezentul e
s-a achitat
232,

Asistenti
SANDU



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR 94

BORDA DANU
Asistent registrajor



Pagina 2

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50389
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 575/N LUDUS)

PARCELE

1	curti constructii	DA	172				244/1/2, 245/1/2
---	-------------------	----	-----	--	--	--	---------------------

CONSTRUCTII

A1.1	CAD: 787-C	constructii Industriale si edilitare						spatiu comercial construit pe fundatie de beton zid din caramida acoperit cu tigla compus din 4 Incaperi: -incaperea nr.1-spatiu comercial -magazin su=22,94 mp. si sc=27,95 mp. -incaperea nr. 2 magazine su=10.36 mp. si sc=13,33 mp. -incaperea nr. 3 magazin su=11,84 mp. si su=15.05.mp. -incaperea nr. 4- magazin sc=10.36 mp. si su=13.33 mp.
A1.2	CAD: 787-c cicasa le lemn	constructii de locuinte						

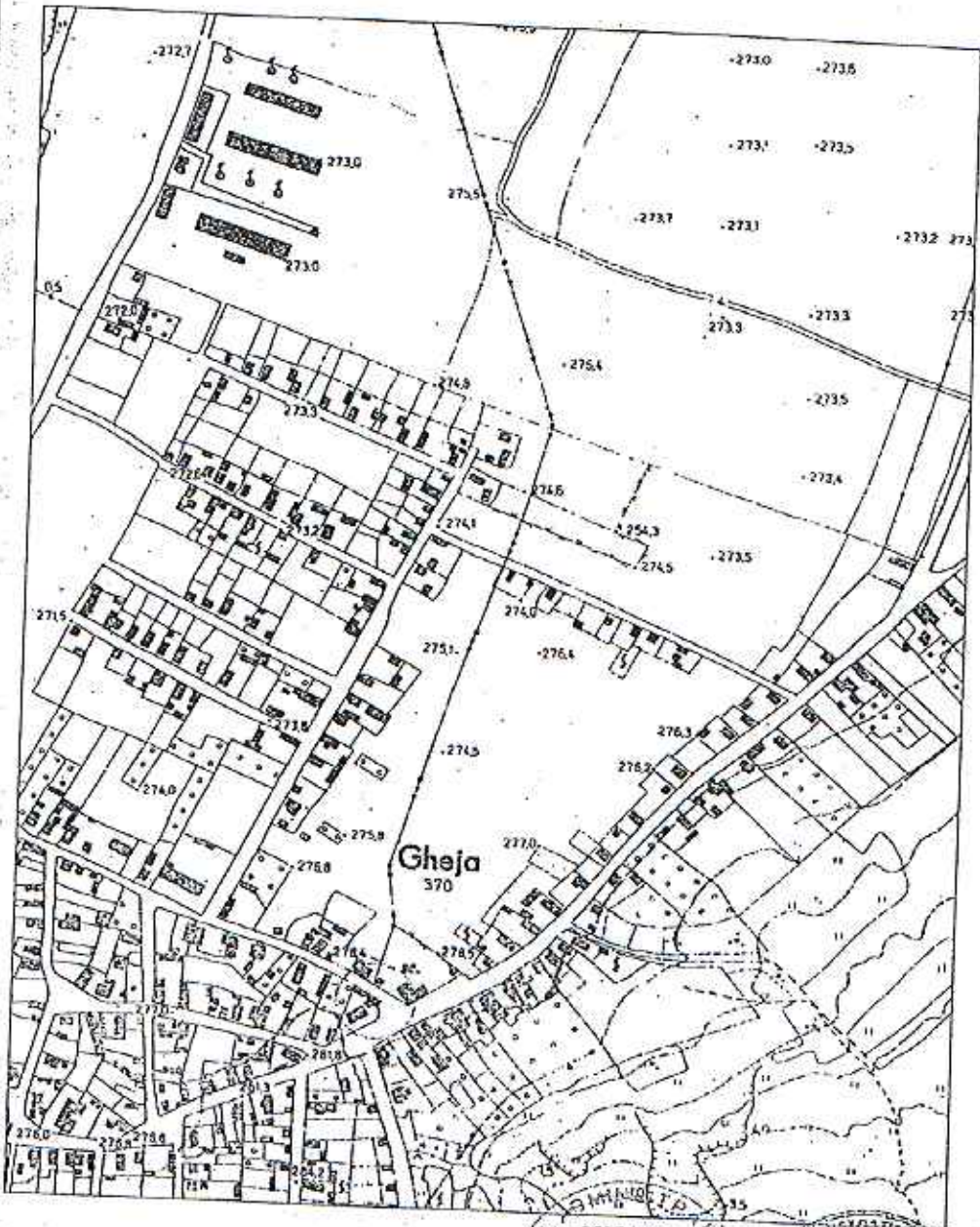
Se atesta ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, la data de acest birou. Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public, fara a se achita tariful de 60 RON, bon fiscal nr. 16/08-09-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara

Asistent - registrator
DORDEA SANDU



Anexa 7 - Planse, schite

Plan de încadrare în zonă
Scara 1:5.000



CERTIFICAT DE AUTORIZARE EXECUTANT
SERIA 13 IN S.C. AGYTOR S.R.L.
S.C. AGYTOR S.R.L.
C.A. B. NR. 574
C.A. NR. 1
S.C. AGYTOR S.R.L.
C.A. NR. 1

Scridon D.Ioan intreprindere individuala

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR
49

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

PLAN DE SITUAȚIE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

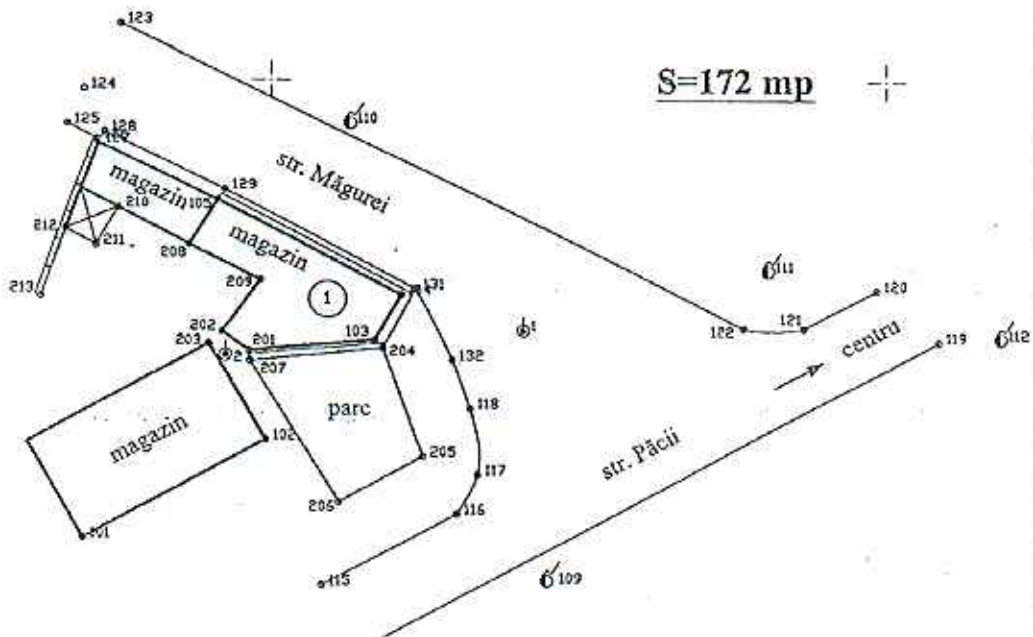
(intravilan)

Scara 1:500

Sistem de proiectie: STEREO 70

Judetul Mures
teritoriul adm.: or. Luduș
Cod SIRUTA 114.729
Adresa imobilului: or. Luduș
str. Măgurei, nr. 1.

Numele si prenumele proprietarului:
STATUL ROMÂN
Numele si prenumele beneficiarului:
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Adresa:
or. Luduș
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 26
Judetul Mures



PRIMĂRIA OR. LUDUS

Nr.

Primar,

Secretar,

21/12/2009.



Scrisoră D. Ioan întreprindere individuală

Evaluare

oras Ludus, str. Magurei, nr. 1

23

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Handwritten signature

