

**Hotărârea nr. 28  
din 19 februarie 2013**

*privind însușirea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 28 mp  
înscris în C.F. nr. 52942 Luduș și vânzarea acestuia*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,  
Analizând referatul Compartimentului „Domeniu Public” nr. 16928 din 11.02.2013,  
Ținând cont de prevederile:

- hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 222 din 19.10.2010, privind aprobarea  
Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor din domeniul privat al Orașului  
Luduș,

- 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 28 mp, înscris în  
C.F. nr. 52942 Luduș, nr. cad. 52942, situat în orașul Luduș, str. Garofiței, conform Anexei,  
parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 2** Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 28 mp, înscris în C.F. nr. 52942  
Luduș, nr. cad. 52942, situat în orașul Luduș, str. Garofiței, către dl. Berar Lucian-Pavel,  
titularul dreptului de folosință, conform contractului de închiriere nr. 17 din 10.12.2008.

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

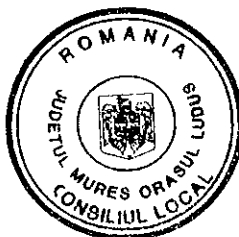
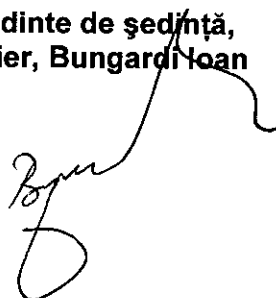
**Art. 4** Procesul-verbal al comisiei, cuprinzând datele tehnice cu privire la desfășurarea  
negocierii și prețul obținut pentru imobil, se va supune spre dezbateră și aprobare Consiliului  
Local în termen de 30 de zile de la înregistrare.

**Art. 5** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează  
primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Compartimentului „D.P.”,
- d-lui Berar Lucian-Pavel,
- Spre afișare.

**Președinte de ședință,  
Consilier, Bungardi Ioan**



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



*Hotărârea nr. 28 din 19 februarie 2013 a fost adoptată, prin vot secret, cu 17 voturi pentru.*

## RAPORT DE EVALUARE al proprietății imobiliare: TEREN CONSTRUIT

<b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	<b>Nr. 28 / 18.01.2013</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>SCRIDON IOAN</b>
Legitimatie UNEVAR	<b>Nr. 16005</b>
Parafa	<b>Nr. 16005 - valabilă 2013</b>
Firma	<b>LI. SCRIDON D. IOAN Tarnăveni</b>
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mun. Tarnăveni, jud. Mureș</li><li>▪ Str. Viitorului Nr. 1/A/11</li><li>▪ Telefon: 0745075343</li><li>▪ Fax: 0365815372</li><li>▪ E-mail: ioan.scridon@yahoo.com</li></ul>

<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ORAȘ LUDUȘ</b>
Adresa	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Loc: Luduș</li><li>▪ B dui 1 Decembrie 1918, nr. 26</li></ul>
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	<b>PRIMĂRIA ORAȘ LUDUȘ</b>

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>TEREN - suprafața 28 m.p.</b> Tip teren: intravilan Nr. CF: 52942 Luduș Nr topo: 52942
Proprietar	<b>ORAȘUL LUDUȘ, CIF 5669317</b>
Adresa proprietății	<b>Localitatea: Luduș, str. Garofiței, jud. Mureș</b>

#### 4. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PE BAZĂ DE COMPARAȚII</b>	<b>1.908 LEI, echivalent a 440 EURO</b>
Valoarea nu conține TVA	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	18.01.2013
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,3373 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	<p>Inspecția a fost efectuată de către evaluator Scridon Ioan în prezența Dnei Bungardi Anca - reprezentantul legal al solicitantului/propietarului.</p> <p>A fost vizionat terenul indicat de către reprezentantul beneficiarului prezentat anterior, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia.</p> <p>A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport.</p>

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate: orasul Ludus, CIF 5669317</li> <li>▪ Document disponibil : -</li> <li>▪ Cartea Funciară nr. 52942 Ludus</li> <li>▪ Număr topografic / cadastral : 52942</li> <li>▪ Suprafața de teren înscrisă în CF: 28 mp</li> <li>▪ Descrierea proprietatii în CF : „Act notarial nr. 1112 din 15.11. 2012, emis de Sava Mihaela – se infinteaza cartea funciara 52942 a imobilului cu numarul cadastral 52942/Ludus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52750 inscris in cartea funciara 52750. – act adiministrativ nr. 141945 din 04.08.2011, emis de CJPSDPAT; Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza Legii 18/1991, 1/2000, 247/2005, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 – ORASUL LUDUS, CIF: 5669317.”</li> <li>▪ Părțile indivize comune: nu e cazul</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> </ul>
MENȚIUNI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 16.11.2012 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatie cadastrala: In documentația cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului sunt înscrise: <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Teren : 28 mp</li> <li>⇒ Construcții : nu</li> </ul> </li> <li>▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Ac = 28 mp</li> <li>▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: pe suprafața de teren care face obiectul prezentei evaluari se afla construit un garaj auto, proprietatea lui Berar Lucian-Pavel, care a inchiriat acest teren de la Primaria oras Ludus. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restricții de construire : Nu există restricții de construire</li> </ul> </li> </ul>
7. SUPRAFAȚA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața înscrisă în CF: 28 mp.</li> </ul>
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren ocupat cu o construcție - garaj



9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	<p><b>ZONA DE AMPLASARE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în strada Garofitei, Ludus, jud. Mures.</li> <li>▪ Evoluție zona : În anii precedenți, zona a cunoscut o puternică dezvoltare, aici construindu-se blocuri de locuințe magazine și proprietăți administrativ-comerciale..</li> <li>▪ Zona este preponderent rezidențială. Stilul arhitectonic este unitar, în zonă fiind amplasate blocuri de locuințe P+4, și proprietăți imobiliare administrativ – comerciale.</li> <li>▪ Amplasamentul este plan. Terenul are o formă dreptunghiulară și are un front de 4,50 m la drumul de acces care realizează legătura cu str. Garofitei. Dimensiunile terenului este de 4,50 x 6,16 m.</li> <li>▪ Amplasamentul este ocupat de o construcție garaj.</li> <li>▪ Accesul : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Accesul la proprietate este facil. Accesul la teren se poate realiza dinspre str. Garofitei prin intermediul unui drum de acces.</li> <li>○ Drumul de acces este drum pietruit.</li> </ul> </li> <li>▪ Mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică .</li> <li>▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mică.</li> <li>▪ Utilități : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utilitățile aferente existente în zonă sunt : energie electrică , gaz metan, apă și canalizare .</li> <li>○ Terenul evaluat nu dispune de utilități: energie electrică , apă – canalizare, gaz metan .</li> </ul> </li> <li>▪ Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.</li> <li>▪ Vecinătăți : În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare: garaje, blocuri de locuințe și drumul de acces .</li> </ul> <div data-bbox="671 1123 1301 1641" style="text-align: center;"> <p>Harta localității: Ludus - Populație: 15000</p> </div>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bdul 1 Decembrie 1918</li> </ul> </li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 benzi pe sens</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipul zonei : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zonă preponderent rezidențială.</li> <li>○ Stilul arhitectonic este unitar, în zonă fiind amplasate blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și proprietăți imobiliare administrativ – comerciale.</li> </ul> </li> </ul> <p>În zonă se află:</p>


**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR 

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun - la o distanță mica.</li> <li>▪ Unități comerciale sunt situate la distanță mica</li> <li>▪ Unități de învățământ : sunt situate la distanță mica.</li> <li>▪ Unități medicale : sunt situate la distanță mica.</li> <li>▪ Instituții de cult : sunt situate la distanță medie.</li> <li>▪ Sedii de bănci : sunt situate la distanța medie.</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: existentă</li> <li>▪ Altele: rețele de fibră optică pentru internet, telefonie, televiziune</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ambient civilizat, poluare redușă.</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată pe str. Garofitei din orasul Ludus.</li> <li>▪ Zona este caracterizată ca una cu potențial mare de dezvoltare rezidențială, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.</li> <li>▪ Zona este preponderent rezidențială.</li> </ul>
10.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața proprietăților imobiliare compuse din terenuri construite cu garaje situat în loc. Ludus, zona Garofitei-Randunelelor-Bradului-1 Decembrie 1918, jud. Mures.</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă preponderent rezidențială</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona rezidențială.</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie slabă.</li> </ul>
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> </ul>
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mică</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 10 EURO/mp.</li> <li>▪ Maxim: 22 EURO/mp.</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: nu este cazul</li> <li>▪ Maxim: nu este cazul</li> </ul>
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<p>Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a crizei economico-financiare care continuă să influențeze negativ investițiile imobiliare.</p> <p>Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății</p>

11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare în cadrul localității)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intravilan</li> </ul>
	Regim economic	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Categoria de folosință – teren construit</li> </ul>
	Suprafața teren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața : 28 mp.</li> </ul>
	Deschiderea la stradă	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terenul are o formă dreptunghiulară și are un front de 4,5 m la drumul de acces care realizează legătura cu str. Garofitei.</li> </ul>
	Tip drum de acces	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drumul de acces este pietruit.</li> </ul>
	Regim juridic drum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Public</li> </ul>

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR 

12.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ Front de 4,5 ml, raport al dimensiunilor de cca. 1 la 1,3
	Forma	▪ Dreptunghiular
	Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu ne-a fost prezentat
	Utilități existente pe proprietate	▪ Sunt la limita proprietății, fara racord
	Utilități existente la limita proprietății	▪ Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan.
	Vecinătăți	▪ N – teren Consiliul Local ▪ E – drum acces ▪ S – garaj Herman Stefan ▪ V – teren Consiliul Local
	Inclinare	• Terenul este plan
	Stare teren	▪ Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
	Alte situații	-
	Restricții de construire	-

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS – Cadru general – Valoarea de piata</li> <li>▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare</li> <li>▪ IVS 102 – Implementare</li> <li>▪ IVS 103 – Raportarea evaluarii</li> <li>▪ IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii</li> <li>▪ Ghid metodologic de evaluare GME1 – Evaluarea terenului</li> </ul>
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare.
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Nu este cazul

#### 13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>1.908 LEI</b> <b>echivalent a 440 EURO</b>
--	--

**13.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduala** – nu s-a aplicat; suprafata de teren fiind prea mica pentru a se aborda evaluarea si prin aceasta metoda.

**13.3. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie)** - nu s-a aplicat, nefiind cunoscute suficiente informații privind închirierea de proprietăți (terenuri) similare, piața fiind puțin activă pe acest sector, și nici informații despre ratele de capitalizare.

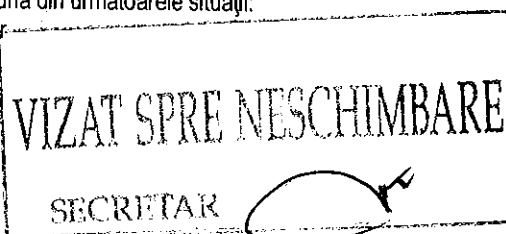
### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pomire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber



o cea mai bună utilizare a terenului construit.  
Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Terenul de evaluat este construit la data evaluării, având certificat de urbanism și autorizație de construire.

Practic, ținând cont de suprafața, tipul terenului și de ceea ce este permisibil d.p.d.v. legal, de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren construit cu garaje.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- o este fezabilă financiar.
- o este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 15. EVALUAREA TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Prăprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tip comparabile		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate terenului	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	cu restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Condiții de înfrângere	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de posesie	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Locațiune	Garaj	Polițind	Ion Oțean	Ioan Viduzu	Grigorescu - I. Ma
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp.)	28	600	1000	600	1100
	Forma, raport front/adancime	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Frontul străda - aprox.	4,5	46	40	50	15
	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Utilități: electricitate/apă/canalizare/gaz 8 (mediu termoficare/stej)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
9	Zonare	garaj	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	garaj	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Preț/ha (EURO)		12.000	22.000	9.000	14.000
	Preț/mp. (EURO)		20	22	15	13

Grila de comparații este următoarea :



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare		Polichinica	Ion Oilean	Ioan Vladutiu	Grigorescu - I. Mai
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	28	600	1000	800	1100
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>12.000</b>	<b>22.000</b>	<b>9.000</b>	<b>14.300</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>€ 20.00</b>	<b>€ 22.00</b>	<b>€ 15.00</b>	<b>€ 13.00</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-2,00	-2,20	-1,50	-1,30
<b>Preț de vânzare corectat</b>		<b>18.00</b>	<b>19.80</b>	<b>13.50</b>	<b>11.70</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 18,00	€ 19,80	€ 13,50	€ 11,70
<b>RESTRIȚII LEGALE</b>					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 1,00	-€ 1,00	-€ 1,00	-€ 1,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,00	€ 18,80	€ 12,50	€ 10,70
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,00	€ 18,80	€ 12,50	€ 10,70
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru conditii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,00	€ 18,80	€ 12,50	€ 10,70
<b>CONDIȚII DE PLAȚĂ</b>					
Condiții ale prețului	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii ale prețului		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,00	€ 18,80	€ 12,50	€ 10,70
<b>LOCALIZARE</b>					
Localizare	Garofitei	Polichinica	Ion Oilean	Ioan Vladutiu	Grigorescu - I. Mai
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	5%	0%	5%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,94	€ 0,00	€ 0,54
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,00	€ 19,74	€ 12,50	€ 11,24
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
Marime ( dimensiune) si forma	28 mp , dreptunghiular	600 mp : dreptunghiular	1000 mp : dreptunghiular	800 mp : dreptunghiular	1100 mp : dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		-5,0%	-8%	-5%	-8%
Corectie totala pentru forma și dimensiuni		-€ 0,85	-€ 1,58	-€ 0,83	-€ 0,80
Front stradal - deschidere la falada	4,50	46	40	50	15
Corectie unitara sau procentuala		10,0%	8%	10%	5%
Corectie totala pentru front stradal		€ 1,70	€ 1,58	€ 1,25	€ 0,56
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie ( planetale)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,85	€ 19,74	€ 13,13	€ 10,90
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>					
Utilități : en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare - alte)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala				0	
Corectie totala pentru utilități disponibile		-€ 0,50	-€ 1,00	-€ 1,00	-€ 1,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,35	€ 18,74	€ 12,13	€ 9,90
<b>ZONAREA</b>					
Zonarea - destinatia legala permisa	garaj	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Corectie totala pentru zonare		-€ 0,87	-€ 0,94	-€ 0,61	-€ 0,49
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,48	€ 17,80	€ 11,52	€ 9,40
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>					
Cea mai bună utilizare	garaj	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,82	-€ 0,89	-€ 0,58	-€ 0,47
Preț corectat		€ 15,66	€ 16,91	€ 10,94	€ 8,93
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 15,7</b>	<b>€ 16,9</b>	<b>€ 10,9</b>	<b>€ 8,9</b>
<b>Corectie totală netă</b>	(absolut)	-€ 2,34	-€ 2,89	-€ 2,56	-€ 2,77
	(procentuali)	-13%	-15%	-19%	-24%
<b>Corectie totală brută</b>	(procentuali)	32%	40%	37%	42%
Suprafata	28				
Opine : mp	€ 15,7				
<b>Valoare estimata _EURO</b>	440				
<b>Valoare _RON</b>	1.808				
Curs valutar	4.3373				
Data evaluarii	18.01.2013				

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

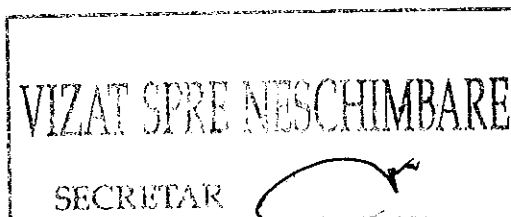
- Tipul comparabilei: S-au corectat toate comparabilele pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale :
  - S-au aplicat corecții negative de -1euro pentru toate comparabilele pentru care coeficienții urbanistici permisi sunt diferiți
  - Corecția aplicată este unitară și reflectă percepția pieței pentru diferența între coeficienții permisi, prin prisma diferenței de potențial de valorificare.
- Condiții de finanțare:
  - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
  - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață:
  - Nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
  - S-au aplicat corecții pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale comparabilelor B și D de 5%;
  - Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
  - Pentru comparabilele B și D corecțiile aplicate sunt pozitive, amplasările fiind mai slab apreciate pe piață,
- Caracteristici fizice :
  - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață
  - Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire.
  - Comparabilelor A și C li s-a aplicat o corecție negativă de 5% pentru dimensiunea mai mare;
  - Comparabilelor B și D li s-a aplicat o corecție negativă de 8% pentru dimensiune mai mare;
- Utilități disponibile
  - S-au aplicat corecții unitare negative de 1 euro/mp pentru comparabilele B,C și D și corecție unitară de 0,5 euro/mp pentru comparabila A;
  - Comparabilele B,C și D au toate utilitățile, comparabila A toate utilitățile mai puțin energie electrică, spre deosebire de proprietatea subiect, care nu are nici o utilitate;
- Zonarea
  - S-au aplicat corecții negative de 5% pentru toate comparabilele;
  - Proprietatea subiect prin suprafața ei mică în zona respectivă, nu permite o altă construcție;
- Cea mai bună utilizare :
  - S-au aplicat corecții negative de 5% pentru toate comparabilele;
  - Proprietatea subiect prin suprafața ei nu permite o altă construcție, cu o utilitate mai mare.

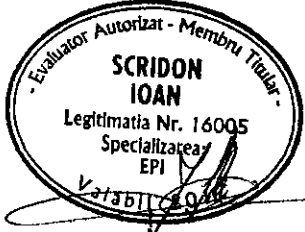
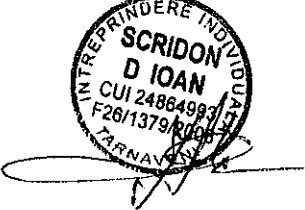
Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **A** deoarece terenului **A** i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **440 EURO ( 1.908 LEI)**.

#### 16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea unei singure metode de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ</b>	<b>1.908 LEI,</b> <b>echivalent 440 EURO</b>
-----------------------------------	---



VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN COMPARAȚII
<b>SCRIDON IOAN</b> <b>Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular UNEVAR</b>	
<b>I.I. SCRIDON D. IOAN Tarnaveni</b>	

## 17. DEFINIȚII

### VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

## 18. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

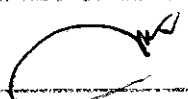
### 18.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

- ⇒ Dezvoltarea viitoare a proprietății/terenului (coeficienții de utilizare a terenului) evaluat a fost considerată conformă cu specificațiile Certificatului de urbanism; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru încadrarea viitoarei dezvoltări în acești parametri; orice modificare a acestor parametri va necesita revizuirea valorii estimate.
- ⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCP/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

### 18.2. 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 expres 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 valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR 

- evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
  - Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
  - Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
  - Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
  - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
  - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
  - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
  - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a 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.
  - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
  - Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

### 18.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății ( contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

- publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

## 19. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Certificat de urbanism;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric - precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-uri;
- revistele de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Ludus și din zona în care se situează terenul supus evaluării.

## 20. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare: IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea, conform celei mai bune utilizări ale sale, este fără restricții impuse de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS – Cadru general.

## 21. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie 2013. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 18.01.2013. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2013, care este și data raportului.

## 22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,3373 LEI pentru 1 EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

## 24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Ludus și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## 25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de UNEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al UNEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului legal al solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor UNEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GE1- Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular UNEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al UNEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

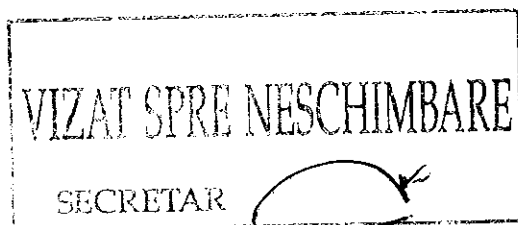
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

**Evaluator proprietăți imobiliare  
SCRIDON IOAN**



### ANEXE

- ANEXA NR. 1 - OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII, PLANURI



## ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

### Oferte terenuri:

Comparabila A:

Vand Teren intravilan in orasul Ludus la pret de caza, 600 mp, deschidere mare la strada, curent, apa, gaz, ideal pentru constructii, pretul este de 20 Euro pe mp si nu este negociabil. Tel: 0726821002

Sursa: [www.anunturi.ludus.rou.ro](http://www.anunturi.ludus.rou.ro)

Comparabila B:

### Vand teren constructie casa in Mures, Ludus, zona Strada Ion Olteanu

Vand 1000 mp teren pentru constructie casa la strada, in Ludus, judetul Mures, str Ion Olteanu, (apa, gaz, current), proiect casa finalizat, pret: 22000 euro negociabil. Tel 0745310371

Sursa: [www.terenuri-star.ro](http://www.terenuri-star.ro)

Comparabila C:

### De vanzare: Teren 600 metri patrati, Ludus, jud. Mures

nr. 12/2004

#### Caracteristici

Zona:	Policlinici
Suprafata:	600
Front stradal:	50
Numar fronturi:	3
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

#### Pret

22000 Euro sau 22000000 RON sau 9000 USD  
Conversia: 0 RON sau 9000 USD

#### Localizare

Situat pe strada Ioan Vladutiu

#### Utilitati

curent, apa, gaz

#### Contact

Nume:  
Telefon:  
Email:

Maxim Ovidiu  
0726821002  
maxim\_ovidiu@yahoo.de

Sursa: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Comparabila D:

### De vanzare: Teren 1100 metri patrati, Ludus, jud. Mures

nr. 12/2004

#### Caracteristici

Zona:	Grigorescu, 1 Mai
Suprafata:	1100
Front stradal:	15
Numar fronturi:	1
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

#### Pret

13000000 RON sau 13000000 USD  
Conversia: 0 RON sau 13 USD

#### Contact

Nume:  
Telefon:  
Email:

Vancea Dany  
+40771845749, +34659526470  
danyvanro@yahoo.com

Sursa: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

VIZAT ȘI NE SCHIMBARE

SECRETAR

Comparabila E:

Terenuri in Ludus, Intravilan

Pret: 15000 EUR

Descriere: vind 1000 m. p. teren intravilan, imprejmuit cu plasa din sirma, toate utilitatile, apa in curte, livada pe rod, etc.

Suprafata: 1000 mp

Date de contact: maria iacob 0729805167

Sursa: www.netimobiliare.ro

Comparabila F:

Vand teren in Ludus, Ludus, 16 € / m²

05 Decembrie 2012



Pret Vanzare: 16 € / m²
Suprafata Teren: 3900 m²
Telefon: 0766399080

Ludus - teren, suprafata: teren: 3900 mp. - vind teren intravilan in ludus pe strada ion olteanu mp racordat la apa curent si gaz la prag, preti euro o/imp., preti nespecificat

Sursa: www.multecase.ro

Comparabila G:

Vand teren in Ludus, 18 €

05 Ianuarie 2013



Pret Vanzare: 18 €
Suprafata Totala: 7500 m²
Telefon: 0732401116

Ludus, mures - teren, suprafata: totala: 7500 mp. - suprafata totala 7500mp lungime 170 m latime 44 m deschidere la drum 44 m la drum exista apa, gaz, lumina, telefon, internet. pret negociabil, pret vanzare 18 euro

Sursa: www.multecase.ro

Comparabila H:

Vand teren intravila

Locatia: Ludus, strada M. Eminescu, nr. 62, langa mizeria in curtea fostului C.A.P. cu toate utilitatile + o mica cladire construita pe teren

25 000 €

Gheorghe
Contacteaza-ma:
Telefon: 0748 991 360

Sursa: www.mercador.ro

Comparabila I:

DE VINZARE TEREN INTRAVILAN

Locatia: Ludus, strada M. Eminescu, nr. 62, langa mizeria in curtea fostului C.A.P. cu toate utilitatile + o mica cladire construita pe teren

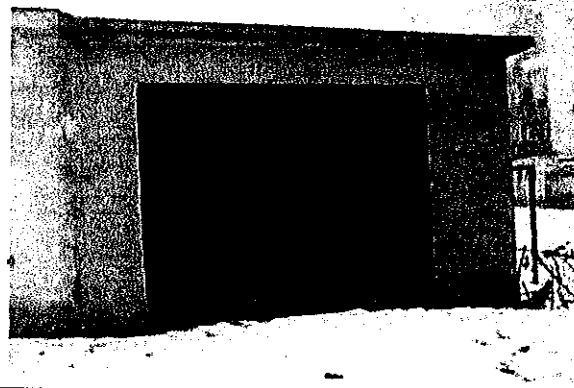
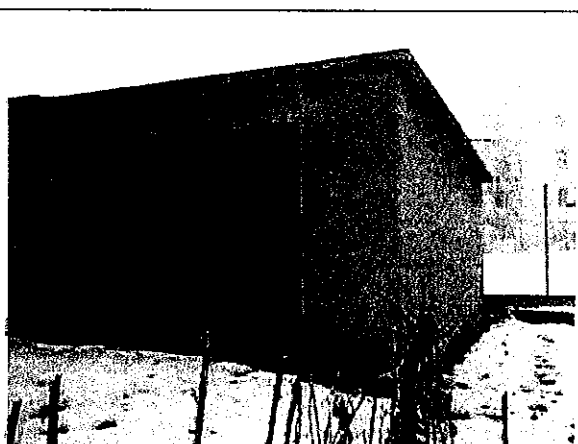
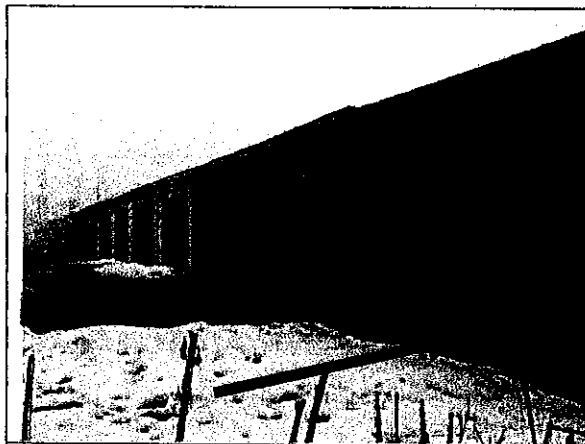
Ralagh

Contacteaza-ma:
Telefon: 072 265 087 2

Locatia: str. M.Eminescu, pret 12.500 euro
Sursa: www.mercador.ro si proprietarul



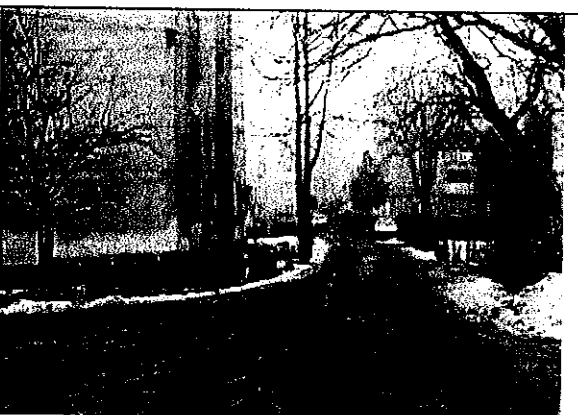
ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII




drum acces din strada Garofitei



vecinatati



vecinatati

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECRETAR 



**ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII, PLANURI**



Nr. cerere	17680
Ziua	16
Luna	11
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 52942  
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus

**TEREN intravilan**

Adresa: Ludus

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52942	Din acte: 28; Masurata: 28	

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 52942  
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
17680 / 16.11.2012		
Act notarial nr. 1112, din 15.11.2012, emis de SAVA MIHAELA		
1	Se infinteaza cartea funciara 52942 a imobilului cu numarul cadastral 52942/Ludus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52750 inscris in cartea funciara 52750;	A1
Act administrativ nr. 141945, din 04.08.2011, emis de CJPSDPAT		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza Legii 18/1991, 1/2000, 247/2005, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1 / 1	A1
1	ORASUL LUDUS, CIF: 5669317	pozițe transcrișă din CF 52750/ Ludus, înscrisă prin încheierea nr. 7285 din 22/05/2012;

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 52942  
Comuna/Oras/Municipiu: Ludus

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

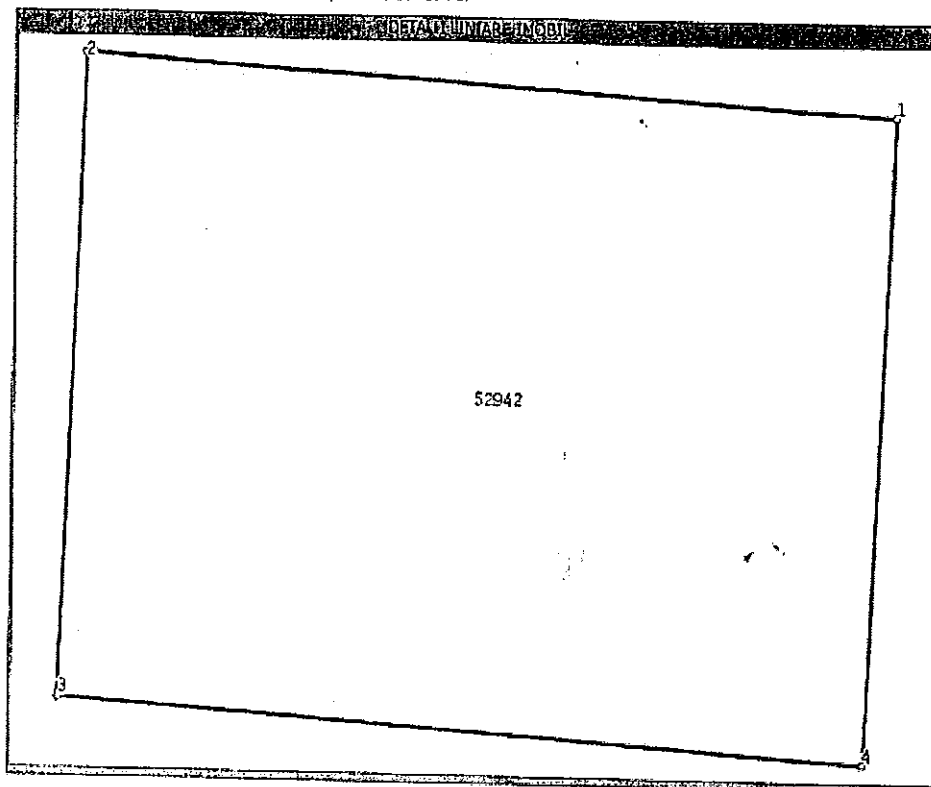
Pagina 1 din 3

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECRETAR

TEREN intravilan  
Adresa: Ludus

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
52942	28	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6,0
2	3	5,0
3	4	6,0
4	1	4,0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 840 RON, ordin de plata nr. 3627/15-11-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,  
21/11/2012

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent-Registrator,  
SANDU DORDEA  
DORDEA SANDU  
Asistent-Registrator  
(semnatura)



Referenț  
DORDEA GARGETONIA MARIA  
Referenț relații cu publicul  
(seal și semnătură)

\*Suprafata este determinată pe baza măsurărilor topografice prin proiectul planul de referință stereof 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

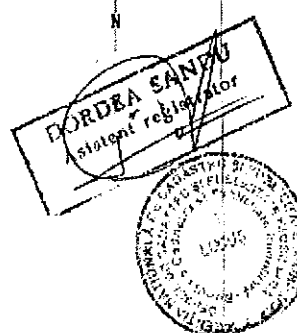
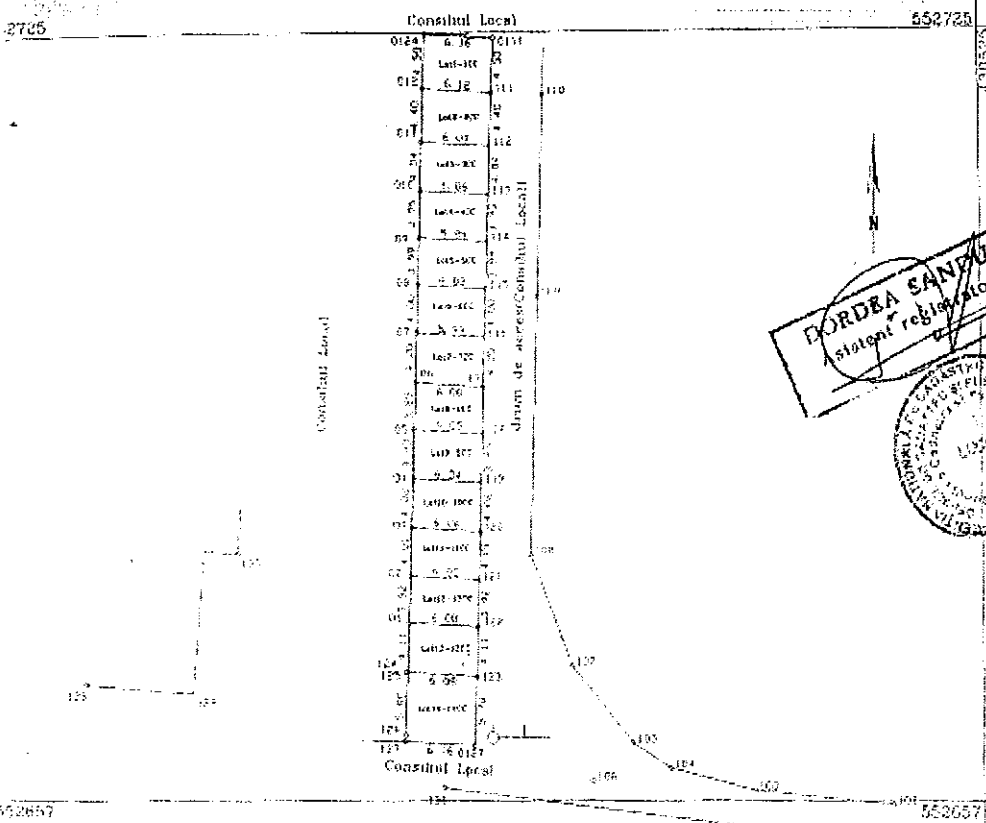
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 3 din 3

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECRETAR

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

scara 1:500

Suprafata masurata 20 mp	Adresa Imobilului Intravilanul Ors Ludus
Funciara, nr. UAT LUDUS	



**A. Date referitoare la teren**

Categoria de teren	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Observatii
CU	31		Terenul destinat pentru edificii si case.
<b>Total</b>	<b>31</b>		

**B. Date referitoare la constructii**

Suprafata construita la act (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Observatii
		Constructii existente sau in plan. Cel care nu are eticheta prezenta, se anula.

**INVENTAR DE COORDINATE**  
Sistem SPHERO 90

Suprafata totala IEC

Numerul punctului	Coordonata X_nord	Coordonata Y_est
1111	552721.3191	430482.3471
01111	552725.8141	430482.5521
01241	552726.1721	430476.4071
0121	552721.6751	430476.2371

S = 20 mp

Suprafata masurata S = 20 mp  
Suprafata din act S = 20/200 mp

Existentiile:  
MELISAN A. Marius

Data: 02.06.2012

Se confirma suprafata din imobilul si introducerea imobilului in baza de date.

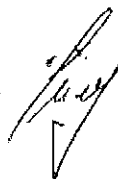
18547/12.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

ROMÂNIA, JUDEȚUL MUREȘ, PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ  
COMPARTIMENTUL DOMENIU PUBLIC  
Nr. 15496 din 15.01.2013

Aprob,  
Primar,  
Moldovan Cristiana



Către,  
Primăria orașului Luduș  
Biroul Investiții, Achiziții, Domeniu Public

Pentru punerea în aplicare a prevederilor hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 176 din 21 iulie 2009, prin care s-a aprobat inițierea documentației în vederea vânzării terenului pe care sunt construite garaje proprietate personală din orașul Luduș, strada Garofiței, către proprietarii acestora, sunt necesare rapoarte de evaluare pentru fiecare lot de teren în parte.

Ca atare, vă rugăm să faceți demersurile necesare pentru întocmirea a 14 rapoarte de evaluare a terenurilor cuprinse în cărțile funciare anexate, după cum urmează:

- CF 52942 - 28 mp - teren inchiriat către Berar Lucian-Pavel
- CF 52943 - 27 mp - teren inchiriat către Herman Ștefan
- CF 52944 - 25 mp - teren inchiriat către Făgăraș Constantin
- CF 52945 - 24 mp - teren inchiriat către Berar Lucian-Pavel
- CF 52946 - 24 mp - teren inchiriat către Pădurean Benjamin
- CF 52947 - 24 mp - teren inchiriat către Doboș Maria
- CF 52948 - 25 mp - teren inchiriat către Szöllösi Iosif
- CF 52949 - 23 mp - teren inchiriat către Man Mihail-Lucian
- CF 52950 - 24 mp - teren inchiriat către Negru Ștefan-Daniel
- CF 52951 - 24 mp - teren inchiriat către Mărginean Ioan
- CF 52952 - 24 mp - teren inchiriat către Zsigovszki Iosif

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



- CF 52953 - 24 mp - teren inchiriat către Oniț Ioana
- CF 52954 - 25 mp - teren inchiriat către Bucur Emil
- CF 52955 - 35 mp - teren inchiriat și concesionat către Dan Rodica-Mihaela.

Menționăm că predarea-primirea rapoartelor de evaluare se va face pe bază de proces-verbal, la Compartimentul „Domeniu Public”, până cel târziu la data de 08.02.2013.

Intocmit,  
Căștan Ioan

