

**Proiect de hotărâre
din 26 februarie 2019**
*privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix
"Centrala termică nr. 1", din patrimoniul U.A.T. Orașul Luduș*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Analizând referatul Serviciului "Investiții, Achiziții, Domeniu Public" nr. 17826 din
11.02.2019 și expunerea de motive a primarului nr. 17828 din 11.02.2019,

În baza prevederilor:

- O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale,
- H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994, aprobate prin H.G. nr. 909/1997, 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 P.M.", comisia "Juridică" și comisia „B.F.C. și F.E.",

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, 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 întocmit pentru mijlocul fix "Centrala termică nr. 1", (construcție și teren aferent), înscris în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2 Se aprobă valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", la prețul inițial de vânzare stabilit în raportul de evaluare, cu pasul de licitare de 1% din prețul de vânzare.

Art. 3 Se aprobă caietul de sarcini privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", din patrimoniul U.A.T. Orașul Luduș, conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 4 Sumele rezultate din valorificarea mijlocului fix "Centrala termică nr. 1" constituie venit al bugetului local.

Art. 5 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze, în numele și pe seama U.A.T. Orașul Luduș, contractul de vânzare cu câștigătorul licitației.

Art. 6 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,
- Serviciului „I.A.D.P.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**



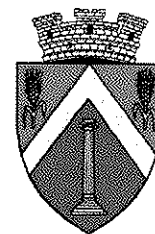


PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, cod poștal 545200, jud. Mureș

Telefon 0265-411716, Fax: 0265-413402

e-mail: ludus@cjmures.ro; web: www.ludus.ro



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 17826 din 11.02.2019

**Aprob,
Primar,
Moldovan Cristian**

REFERAT

*privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix
"Centrala termică nr. 1", din patrimoniul U.A.T. Orașul Luduș*

Prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 132 din 25 septembrie 2018 s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale a imobilului „Centrala Termică nr. 1”, în scopul scoaterii din funcțiune și valorificării prin vânzare la licitație.

Până la data prezentei s-a operat trecerea imobilului în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și s-a elaborat raportul de evaluare în vederea stabilirii prețului inițial de vânzare a imobilului.

În baza prevederilor:

- O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale:

„Art. 1 Activele corporale care alcătuiesc domeniul public al (...) unităților administrativ-teritoriale de natura mijloacelor fixe, cu durata normală de utilizare consumată sau neconsumată, a căror menținere în funcțiune nu se mai justifică, se scot din funcțiune, se valorifică și se casează în condițiile prezentei ordonanțe.”

„Art. 2 Pentru scoaterea din funcțiune, în vederea valorificării și, după caz, casării, activele corporale prevăzute la art. 1 vor fi trecute în domeniul privat al (...) unităților administrativ-teritoriale, potrivit reglementărilor privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.”

„Art. 3 După scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe se va proceda la valorificarea și, după caz, casarea acestora potrivit prevederilor legale privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice și reglementărilor specifice, în cazul mijloacelor fixe care privesc apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, precum și al celor din dotarea misiunilor diplomatice din străinătate.”

„Art. 4 Sumele rezultate din valorificarea activelor corporale prevăzute la art. 1, după deducerea cheltuielilor aferente, se fac venit la bugetul de stat sau la bugetele comunelor, orașelor sau județelor, după caz.”

- H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

„Art. 2 Valorificarea bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice, se realizează potrivit regulamentului prevăzut în anexa nr. 2.”

„Anexa 2, pct. 1.2 Valorificarea prin vânzare a bunurilor care nu mai sunt necesare sau, după caz, a materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau a dezmembrării acestora, potrivit legii, aflate în administrarea exclusivă a instituției publice, se face prin organizarea de licitație publică deschisă cu strigare.”

- Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994, aprobate prin H.G. nr. 909/1997, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 23 După aprobarea scoaterii din funcțiune a mijloacelor fixe se va proceda la valorificarea acestora.

Procedura de valorificare prin vânzare (licitație sau negociere directă) sau prin casare va fi aprobată de către consiliul de administrație sau de către responsabilul cu gestiunea patrimoniului.

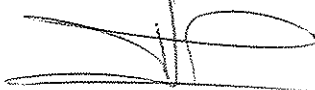
Valorificarea bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice, se face potrivit reglementărilor elaborate în mod distinct.”

Propunem:

- însușirea raportul de evaluare întocmit pentru mijlocul fix "Centrala termică nr. 1", (construcție și teren aferent);
- aprobarea valorificării prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", la prețul inițial de vânzare stabilit în raportul de evaluare, cu pasul de licitare de 1% din prețul de vânzare;
- aprobarea caietului de sarcini privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix "Centrala termică nr. 1".

Ținând cont de aspectele expuse, supunem spre dezbatere proiectul de hotărâre întocmit.

Serviciul "Investiții, Achiziții, Domeniu Public",
Năsăudean Anca





PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, cod poștal 545200, jud. Mureș

Telefon 0265-411716, Fax: 0265-413402

e-mail: ludus@cjmures.ro; web: www.ludus.ro



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 17828 din 11.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

*privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix
"Centrala termică nr. 1", din patrimoniul U.A.T. Orașul Luduș*

Prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 132 din 25 septembrie 2018 s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale a imobilului „Centrala Termică nr. 1”, în scopul scoaterii din funcțiune și valorificării prin vânzare la licitație.

Până la data prezentei s-a operat trecerea imobilului în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și s-a elaborat raportul de evaluare în vederea stabilirii prețului inițial de vânzare a imobilului.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, precum și ale art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre dezbateră Consiliului Local proiectul de hotărâre întocmit.

**Primarul orașului Luduș,
Moldovan Cristian**

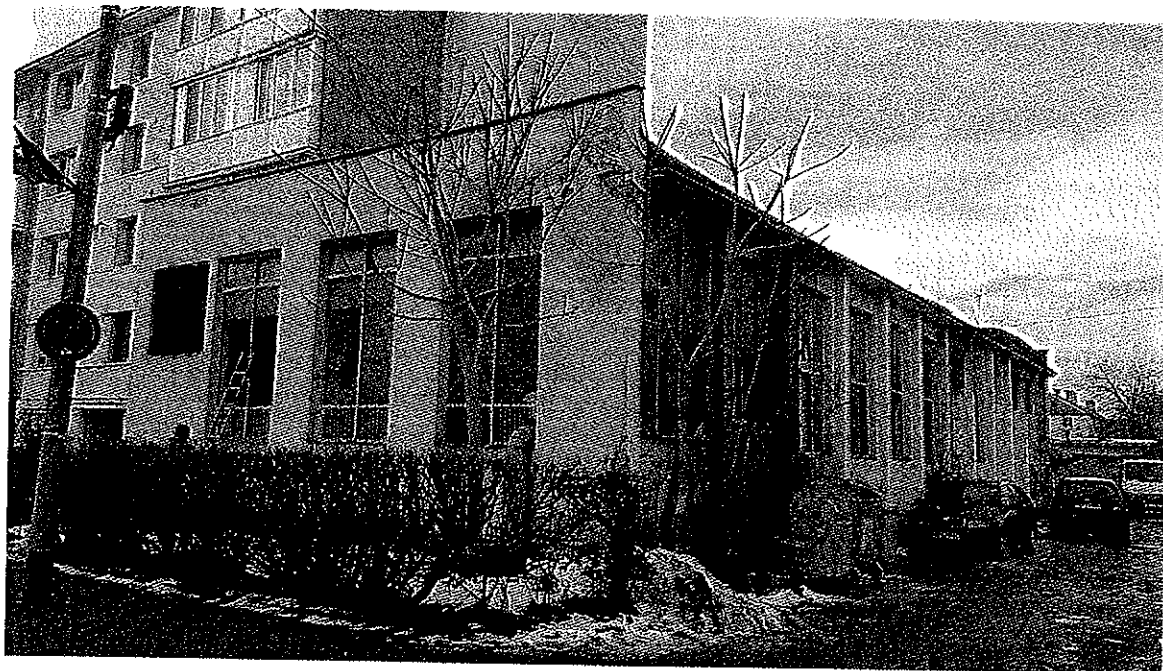
Raport de evaluare

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

CENTRALĂ TERMICĂ DE CARTIER NR.1

Situată în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A

Ianuarie 2019



Client: Primaria orașului Luduș
Nr. referință 2/86 -2019



Către, PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4 A vă comunicăm următoarele:

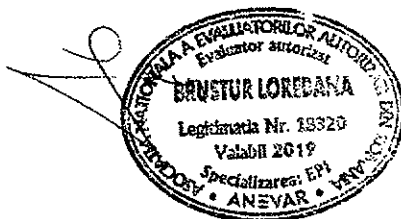
- Proprietatea evaluată reprezintă Teren în suprafață de 480 mp și construcțiile aferente, Sala cazanelor în suprafață construită de 342 mp, Atelier în suprafață construită de 35 mp și Magazie/șopron în suprafață construită de 91mp;
- Proprietatea evaluată este înscrisă în CF 54669 - Luduș, nr. cadastral /topografic 54669 - teren și nr. cadastral/topografic 54669 - C1- construcții;
- Clădirile au un regim de înălțime P, iar Sala cazanelor este dotată și cu un coș de fum alipit de blocul de locuințe din imediata vecinătate;
- Proprietatea evaluată este amplasată în zona cartierul Dacia-Big, vecinătățile imediate fiind constituite din blocuri de locuințe, spații comerciale și garaje;
- Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost construită în 1968 având o vechime de 50 de ani;
- Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării;
- Valoarea de piață cuprinde valoarea proprietății imobiliare, compusă din valoarea terenului și valoarea construcțiilor;
- Starea fizică a imobilului la momentul inspecției este satisfăcătoare;
- Inspecția sa realizat la data de 18.01.2019 ,iar evaluarea sa realizat la data de 22.01.2019;
- Prezentul raport de evaluare se adresează: PRIMĂRIEI ORAȘULUI LUDUȘ în calitate de client și destinatar;
- Metodologia aplicată în evaluare a fost abordarea prin piață și abordarea prin cost;;
- Raportul de evaluare este structurat pe 6 capitole și cuprinde 15 de pagini scrise și 7 Anexe.

În urma aplicării abordărilor în evaluare și a reconcilierii rezultatelor acestora sa obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 22.01.2019, estimată de evaluator în vederea vânzării:

Valoare de piață = 437.800 lei

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR -2018, a reglementărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

Cu deosebita stimă,
Ec. Brustur Loredana
Membru titular ANEVAR
Legitimație Nr. 18320



Cap. I- Introducere

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Data solicitării efectuării raportului de evaluare: 16.01.2019

Evaluator: Brustur Loredana - Membru titular ANEVAR legitimație nr. 18320

Cient lucrare: PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ;

Utilizator lucrare: PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ;

Proprietar: ORAȘUL LUDUȘ Domeniul privat;

Scopul evaluării: Informarea proprietarului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare;

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară Teren în suprafață de 480 mp și construcțiile aferente, Centrală termică de cartier (sala cazanelor) în suprafață construită de 342 mp, Atelier în suprafață construită de 35 mp și Magazie/șopron în suprafață construită de 91 mp, înscrisă în CF 54669 - Luduș, nr. cadastral /topografic 54669 - teren și nr. cadastral/topografic 54669 - C1- construcții;

Adresa proprietății de evaluat: Orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4 A, jud. Mureș;

Dreptul evaluat: Dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare;

Data inspecției: 18.01.2019

Data evaluării: 22.01.2019

Data raportului de evaluare: 22.01.2019

Evaluarea proprietății imobiliare: s-au aplicat Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ed. 2018:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipurile valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (ISV 230)
- SEV 4000 – Verificarea evaluării
- GVE 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018

Valori obținute (rotunjite):

- Abordarea prin piață 437.800 lei, respectiv 92.990 euro
- Abordarea prin cost 414.404 lei, respectiv 88.020 euro

Valoarea propusă: 437.800 lei

respectiv 92.990 euro

Curs BNR 21.09.2015

1 euro/4,7081 lei



Cap. II Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și certificarea evaluatorului

Expert evaluator	Ec. Brustur Loredana
Legitimație ANEVAR	Nr.18320 - valabilă 2019
Adresa evaluator	- Județ: Mureș - Oraș: Luduș - Str. Brusturului, nr.4 - Telefon: 0740983175 - E- mail: btsloredana@yahoo.com
Certificare evaluator	<p>Prin prezenta, subsemnata, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că analizele, opiniile, afirmațiile și concluziile prezentate în acest raport de evaluare sunt obiective și imparțiale, fiind limitate numai de ipoteze și ipotezele speciale.</p> <p>De asemenea certific și declar că:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acest raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și sunt de acord ca raportul de evaluare să fie verificat în concordanță cu aceste standarde; - Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat; - Nu am nici un interes față de părțile utilizatoare ale raportului; - Nu am nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea evaluată; - Tariful nu are legătură cu valoarea sau intervalul de valori prezentate în raportul de evaluare; - Am inspectat personal proprietatea; - Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent și imparțial; - Nici o persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-a acordat asistență.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client	Primăria orașului Luduș
Adresa	- Județ: Mureș - Oraș: Luduș - B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 26 - Telefon: 026/5411716 - E- mail: ludus@cjmures.ro
Beneficiar	Primăria orașului Luduș
Utilizator desemnat	Din instrucțiunile primite de la client nu sunt utilizatori desemnați.
<p>Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.</p>	

2.3. Scopul evaluării

Informarea proprietarului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea vânzării.



2.4. Identificarea proprietății subiect, Dreptul de proprietate evaluat	
Proprietatea evaluată:	<p>Proprietate compusa din:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teren intravilan nr. cadastral 54669, în suprafață de 480 mp conform măsurătorilor cadastrale, curții construcții; - Construcții - Centrală termică de cartier nr. 1, în suprafață desfasurată de 467 mp, nr. cadastral 54669 - C1, compusă din: <ul style="list-style-type: none"> • Sala cazanelor - suprafață construită de 342 mp, - suprafață utilă de 285 mp <ul style="list-style-type: none"> • Atelier - suprafață construită de 35 mp - suprafață utilă de 30,7 mp <ul style="list-style-type: none"> • Magazie/șopron - suprafață construită de 91 mp
Proprietar:	Orașul Luduș Domeniul privat
Carte funciara:	54669 Luduș
Nr. cadastral:	54669 (teren), 54669-C1 (construcții)
Adresa proprietății:	Orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4 A, jud. Mureș
Condiții limitative:	Nu sunt
Observații:	Nu sunt
Dreptul de proprietate evaluat	<p>Dreptul evaluat este dreptul deplin asupra proprietății, real care permite proprietarilor dreptul de a stăpâni, de a folosi, de a culege foloasele materiale și de a dispune de proprietate în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale, asupra proprietății imobiliare identificată în Extrasul de Carte Funciară 54669 - Luduș, nr. cadastral /topografic 54669 - teren și nr. cadastral/topografic 54669 - C1-construcții, care la data evaluării este liberă de sarcini.</p> <p>În Anexa nr. 2 sunt prezentate copiile documentelor de atestare a dreptului de proprietate.</p>
Mentiunea 1: Situatia privind Cartea Funciara	Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 9730/07.11.2018
Mentiunea 2: Abateri/ neconcordanțe de la înscriere din cartea funciara	Nu sunt

2.5. Tipul valorii	
Tipul valorii:	<p>Având în vedere că scopul evaluării solicitate de beneficiar este de informare asupra valorii de piață a proprietății imobiliare, tipul valorii estimate este Valoarea de piață, definite conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) astfel:</p> <p><i>“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p>



2.6. Data Evaluării

Data evaluării:	Data la care se aplică concluzia asupra valorii este 22.01.2019.
-----------------	---

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Data inspecției proprietății:	Inspecția a fost realizată de către d-na Brustur Loredana în data de 18.01.2019.
Participanți la inspecție	D-nul Popa Liviu, reprezentant din partea Primăriei orașului Luduș.
Mențiuni:	Cu ocazie inspecției, s-au făcut fotografiile, s-au preluat informații despre proprietatea evaluată, au fost verificate schițele existente și documentația pusă la dispoziție de beneficiar. Nu au existat limitări în cadrul operațiunii de inspecție a proprietății.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea sunt:

- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către client, care poartă responsabilitatea datelor furnizate, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate dacă acestea sunt viciate, incomplete sau eronate;
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății imobiliare de către evaluator;
- Informații furnizate de către agențiile imobiliare de pe piața imobiliară locală, oferte existente pe site-urile de specialitate;
- Informații furnizate de către vânzătorii/cumpărătorii obținute cu ocazia efectuării studiului de piață;
- Baza de date a evaluatorului;
- Publicații de specialitate;
- Articole presă.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Evaluarea proprietății imobiliare se realizează în baza unor serii de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea.

- | | |
|----------|--|
| Ipoteze: | <ul style="list-style-type: none"> - Am considerat dreptul de proprietate asupra construcției ca fiind deplin, liber de ori ce sarcină, bazându-mă pe documentele anexate și nu am întreprins verificări și investigații suplimentare. - Dreptul de proprietate este considerat vandabil și tranzacționabil. - Sa considerat cu nu există restricții și limitări ale dreptului de folosință la data evaluării. - Am presupus ca utilizarea a construcției se realizează în cadrul limitelor proprietății și nu există încălcări ale altor proprietăți. - Am presupus ca proprietatea respectă toate reglementările impuse prin legea planificării sau construcțiilor, a P.U.G. și P.U.Z. de la nivelul localității. - Am preluat dimensiunea proprietății din documentele și informațiile care mi-au fost furnizate de client, nu am efectuat măsurători suplimentare . - Nu sunt abilitată și nu mi sa pus la depozitie nici un raport de analiza a structurii de rezistență și am considerat că proprietatea este într-o stare tehnică normală vechimii, materialelor, mediului și regimului de utilizare. - Nu am avut la dispoziție nici un studiu legat de stabilitatea solului și structura geofizică, nu sunt calificată în acest domeniu și am presupus ca proprietatea este amplasată într-o zona de normalitate. |
|----------|--|



	<ul style="list-style-type: none">- Am presupus că nu există nici un fel de contaminare a mediului, nefiindu-mi pusă la dispoziție nici un studiu sau analiză, iar costul decontaminării nu afectează valoarea.- Valoarea estimată în raport se aplică proprietății compusă din teren și construcțiile aferente și valoare este valabilă doar în acest caz.- Nu trebuie considerat că acest raport validează orice neconcordanță între situația legală și cea de fapt.- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
Ipoteze speciale	- Toate previziunile privind proprietatea imobiliară au la bază condițiile cererii și ofertei existente în momentul evaluării, aceste previziuni pot suferii modificări în funcție de condițiile viitoare ale mediului economico-social.

2.10. Restricții de utilizare

Prezentul raport sau părți ale acestuia nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.11. Moneda valorii definite Modalități de plată

Moneda în care a fost exprimată valoarea de piață a proprietății imobiliare este lei, transformata în euro la cursul de schimb BNR din data de 21.01.2019 curs de referință care este de 4.7081 lei/euro, considerată a fi achitată integral la data încheierii tranzacției.

2.12. Declarație de conformitate

Prin prezenta confirm că raportul de evaluare, realizat de către Brustur Loredana, Membru titular ANEVAR,- legitimație nr. 18320, pentru proprietatea imobiliară situată supusă evaluării, a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR - 2018, codul etic al evaluatorului, precum și toate recomandările și reglementările metodologice emise de ANEVAR.

Cap. III Prezentarea datelor

3.1. Date despre oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Luduș este situat în partea centrală a Transilvaniei în județul Mureș, pe drumul european E60 aflându-se la 45 km de Tg-Mureș, 66 km de Cluj Napoca și 40 km de Sărmaș, având o populație stabilă conform ultimului recensământ de 15328 locuitori. Ludușul are o suprafață de peste 6.7 kmp, ocupând aproximativ 1% din suprafața județului Mureș.

Teritoriul administrativ al orașului Luduș are următoarele vecinătăți:

- N – comuna Singer;
- S – comuna Bogata;
- E – comuna Cuci;
- V – comuna Chețani.

Din punct de vedere administrativ orașul Luduș are în componența sa 7 localități și anume: Luduș, Avrămești, Cioarga, Ciurgău, Fundătura, Gheja și Roșiori.

Orașul Luduș este împărțit pe 7 cartiere Gheja, Gării, Luduș Est, Centrul vechi, Roșiori, Dacia - Big și Independenței – Zăvoiuului.



Zona de amplasare	Urbană: Orașul Luduș, Zonă central - sudică a localității, str. Bradului, nr.4 A, Calea de acces este pe partea dreaptă de mers spre gară, Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, garaje și diferite spații comerciale.
Artere de circulație importante în apropiere	Auto: - str. Bradului, - b-dul 1 Decembrie 1918; Feroviar: Gara CFR la o distanță mică. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu o banda de circulație pe sens.
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: mixtă, cu spații comerciale, blocuri de locuit și case rezidențiale.
Utilități edilitare	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apa: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de gaze naturale: existentă Rețea urbană de termoficare: inexistentă Rețea urbană de telefonie: existentă
Gradul de poluare	Absența poluării (fără expertize sau determinări de laborator, rezultat din informațiile și observațiile evaluatorului).
Ambient	Linistit
Concluzii	Zonă de referință mediană, amplasare favorabilă, cu dotări și rețele edilitare bune, poluare redusă și ambient civilizat.

3.2. Descrierea situației juridice

La dispoziția evaluatorului în vederea analizei situației juridice a proprietății imobiliare au stat următoarele documente, regăsite în **Anexa nr. 2**:

- Extras de carte funciară nr. 54669/15.11.2018
 - o Identificare cadastrală: nr. top. 54669
 - o Proprietari: Orașul Luduș (domeniul privat)
 - o Sarcini: Liber de orice sarcini
- Certificat de urbanism nr. 3/16.01.2019
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Fisa mijlocului fix

3.3. Descriere teren

Date generale	Amplasament: - central sudic, zonă mixtă, rezidențială și comercială Suprafață: 480 mp Deschidere la strada: 12 m pe latura sudică și 34 pe cea estică Tip drum acces: astfalt Regim juridic drum: public
Descriere	Formă: neregulată Înclinare: plan Stare teren: neexploatat, neîmprejmuit Caracteristici conform CU: Teren intravilan având indicatorii POT de maxim 60 % și CUT de maxim 3% ACD mp/teren, fără limitări pentru activități comerciale Utilități existente pe proprietate: - Utilități existente în zonă: rețele de energie electrică, apa, canal, gaz metan
Restricții	Nu există. Teren compatibil cu planul urbanistic al orașului și regulamentele aferente.



3.4. Descriere construcții și amenajării

Date generale	<p>Tipul construcției: Centrala termică de cartier compusa din:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sala cazanelor, atelier și magazie/ șopron <p>Anul construirii: 1968, 1968, respectiv 1978</p> <p>Regimul de înaltime: P</p>
Descriere construcții	<p>Sala cazanelor: Construcție tip hală cu coș de fum</p> <p>Structura de rezistență Infrastructură: fundații izolate sub stâlpi din beton armat și fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii, placă de beton la nivelul cotei 0 în interior, fără subsol. Suprastructură: stâlpi și grinzi din beton armat pe care se sprijină planșeul clădirii fabricat din chesoane prefabricate. Terasă de tip circulabilă cu pante către exteriorul clădirii pentru scurgerea apelor pluviale.</p> <p>Închideri perimetrare și compartimentări</p> <p>Închiderile perimetrare sunt realizate din cărămidă de 30 cm, iar ziduri de compartimentare nu există, înălțimea este de 5,6 m. Tâmplăria exterioară este din fier. Din punct de vedere funcțional clădirea nu este împărțită (sala cazanelor).</p> <p>Finisajele interioare ale clădirii constau în: pardoseli din beton, pereții tencuiți, gletuiți și zugrăviți în var, în stare avansată de degradare.</p> <p>Finisajele exterioare ale clădirii constau în: fața de tip strop, zugrăvită în culori de apă, iar tâmplăria exterioară este metalică în stare avansată de degradare.</p> <p>Instalația electrică Clădirea nu mai este branșată la rețeaua stradală. Clădirea dispune de instalație electrică interioară de tip îngropat care ar asigura iluminatul incandescent și funcționarea prizelor, precum și de instalație de curent trifazic.</p> <p>Instalația sanitară Clădirea nu mai este branșată la rețeaua de apă și nu dispune de instalație de apă-canal și instalație sanitară.</p> <p>Instalația de gaz metan și de încălzire Clădirea nu mai este branșată la rețeaua de gaz metan și nu dispune de instalație de încălzire.</p> <p>Atelier</p> <p>Structura de rezistență Infrastructură: fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii, placă de beton la nivelul cotei 0 în interior. Suprastructură: zidarie portantă din caramidă. Acoperiș din structură metalică cu învelitoare din placi de azbociment.</p> <p>Închideri perimetrare și compartimentări Închiderile perimetrare sunt realizate din cărămidă de 15 cm, iar ziduri de compartimentare nu există, înălțimea este de 2,6 m. Tâmplăria exterioară este metalică. Din punct de vedere funcțional clădirea nu este împărțită.</p> <p>Finisajele interioare ale clădirii constau în pardoseli din beton și pereți tencuiți, în stare avansată de degradare.</p> <p>Finisajele exterioare ale clădirii constau în tencuieli nefinisate, tâmplărie exterioară din metal, în stare avansată de degradare</p> <p>Instalație electrică, sanitară, de gaz metan și de încălzire: nu există</p> <p>Magazie/sopron</p> <p>Structura de rezistență: Infrastructură: fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii și pardoseală din pământ. Suprastructură: stâlpi și grinzi metalice, cu acoperiș din structură metalică și învelitoare din placi de azbociment.</p> <p>Închideri perimetrare și compartimentări</p> <p>Închiderile perimetrare sunt realizate din tablă, iar ziduri de compartimentare nu există, înălțimea este de 2,6 m. Tâmplăria exterioară este din fier</p>



	<p>Finisaje interioare, exterioare ale clădirii constau în pardoseli din pamant, cu pereti din tablă, în stare avansată de degradare.</p> <p>Instalație electrică, sanitară, de gaz metan și de încălzire: nu există</p>
Suprafețe	<p>Sala cazanelor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aria construită (Sc) 342 mp, - aria desfașurată (Sd) 342 mp, - aria utilă (Su) 285 mp <p>Atelier</p> <ul style="list-style-type: none"> - aria construită (Sc) 35 mp, - aria desfașurată (Sd) 35 mp, - aria utilă (Su) 30,7 mp <p>Magazie/șopron</p> <ul style="list-style-type: none"> - aria construită (Sc) 91 mp, - aria desfașurată (Sd) 91 mp.
Restricții	Nu există

3.5. Istorical proprietății, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Centrala termică de cartier nr. 1 este compusă din Sala cazanelor construită în 1968, Atelier construit în 1968 și Magazie/șopron construit în 1972. Odată cu desființarea serviciului de încălzire centralizată la nivelul orașului, acestea au fost dezafectate și prin H.G. 964/2002 au intrat în posesia Orașului Luduș.

3.6. Date privind impozitele și valorile impozabile

Valoare Contabilă	1.869.583,62 lei (conform fișei mijlocului fix pusă la dispoziție de proprietar)
Valoare Impozit	Nu e cazul

Cap. IV Analiza Pieței imobiliare comerciale din orașul Luduș

<p>Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și construcțiilor. Ca ori ce piață, prețul tranzacției este stabilit în primul rând de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Faptul ca fiecare imobil este unic, determină complexitatea mare a acestei piețe și împărțirea ei în funcție de zone și scopul în care va fi utilizat acel imobil. Având în vedere dreptul de proprietate supus evaluării, definirea pieței specifice se bazează pe proprietăți comerciale a căror localizare este în centrul nou al orașului Luduș, limitrofe bulevardului principal.</p>	
Definirea pieței și subpieței:	Piața spațiilor comerciale
<p>În analiza acestei piețe sau investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitată.</p>	
Profilul economic	<ul style="list-style-type: none"> - Suprafața totală a unității administrative este de 6.725 ha. - Activitatea economică este susținută de un număr de 463 operatori economici la 31.12.2018, care își desfășoară activitatea în următoarele domenii de activitate: Industria prelucrătoare; Industria textilă; Comerț; Prestări servicii; Meșteșuguri; Construcții; Agricultură; Creșterea animalelor și apicultură; Alimentație publică. - Existența pe teritoriul localității a unor axe importante de comunicații au facilitat relațiile în teritoriu pe direcția Luduș - Tg. Mureș și Luduș - Cluj Napoca.



4.1. Analiza Cererii

Cererea pe piețele imobiliare este influențată de următorii factori determinanți: Demografici (mărimea populației), Venitul, Prețul bunului imobiliar, alți factori (disponibilitatea și costul creditului, preferințe cumpărătorilor, prețul proprietarilor imobiliare substituibile).

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

În cazul proprietății imobiliare evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare Spațiu Comercial situat în zona centrală și imediat adiacentă, de-a lungului bulevardului principal al orașului Luduș, cererea manifestându-se mai ales pentru proprietăți imobiliare din apropierea centrului 0 al orașului, Primăria.

Cererea de achiziționare proprietăți imobiliare de acest tip este normală, fiind foarte sensibilă la factorii economici care influențează veniturile cumpărătorilor, preferându-se în ultimii ani achiziționarea, în detrimentul închirierii acestora pentru desfasurarea de activități economice.

În ceea ce privește cerere de închiriere pentru astfel de proprietăți aceasta este satisfăcută în mare parte de ofertă, din numărul total de spații comerciale din zonă doar un procent de 10% nu sunt închiriate. Din datele culese de pe piața locală am identificat dealungul bulevardului principal și strazile imediat adiacente un număr de 78 de spații comerciale închiriable din care 8 sunt neocupate, rezultând un grad de ocupare de 90 %.

4.2. Analiza Ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp, precum și stocul de proprietăți existente în stoc (în faza de proiect).

În momentul de față există oferte de vânzare superioare cererii, iar timpul de expunere a proprietăților imobiliare pe piață depășește uneori perioada de 1 an. Pe piața specifică proprietății evaluate am identificat un număr de 17 de proprietăți oferite spre vânzare, cu prețuri cuprinse între 35000 euro și 120000 euro, diferența de preț datorându-se dimensiunilor clădirii, localizării, a vadului comercial și finisajelor.

În ceea ce privește oferta de închiriere, aceasta este acoperită în mare parte de cerere, proprietățile imobiliare de tipul proprietății subiect fiind închiriate în proporție de cca.90%. Prețurile de închiriere diferă și ele în funcție de suprafață, localizare, vad comercial, aspectul general al imobilului.

Nu sunt terenuri libere de construcții scoase la vânzare în zonă, prețul terenurilor din zonele adiacente scoase spre vânzare se situează în intervalul 18-95 de euro/mp, scăzând pe măsură ce terenurile se îndepărtează de zona centrală. În urma analizei de piață nu s-au identificat prețuri de închiriere pentru terenuri.

4.3. Echilibrul Pieței

În prezent cererea de proprietăți imobiliare existentă pe piață este mai redusă decât oferta potențială. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în zona centrală sudică a bulevardului principal, aceasta fiind căutată de cumpărătorii cu venituri peste medii, restrângându-se astfel segmentul cererii.

Deși cererea de achiziționare de spații comerciale este mai mică decât oferta, pentru a beneficia de facilitățile acestei zone, în special de vadul comercial și dimensiunile terenului, segmentul investitor vizat este dispus să plătească prețul cerut, preț similar cu al altor imobile de categorie superioară



dar aflate în zone limitrofe, menținându-se astfel un preț de ofertare ridicat al proprietăților. Aceiași tendința se observă și în ceea ce privește închirierea acestor spații, astfel în zona centrală prețul de închiriere pornește de la 10 euro/mp ajungând la limita orasului de 1,5 euro/mp. În concluzie se observa un dezechilibru în favoarea ofertei.

Cap. V Analiza cele mai bune utilizări (CMBU)

Cea mai bună utilizare

Conform Glosar 2018, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, este *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

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

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile, care va genera ipotezele de lucru și va constitui baza de pornire în aplicarea metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - teren liber	Având în vedere caracterul zonei (urban) au fost luate în considerare trei posibile destinații. După analiza utilizărilor posibile și a criteriilor CMBU sa stabilit că cea mai bună utilizare a terenului liber este cea comercială.			
	Utilizare	Criterii CMBU		
		Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar
	Comercial	Da	Da	Da
	Rezidențial	Da	Da	Da (cu costuri de adecvare mari)
	Industrial	Nu	Da	Da

Cea mai bună utilizare a terenului construit, reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o proprietate, prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber.

Sau analizat cinci posibilități:

- Demolare construcții și vânzare teren liber cu cheltuieli de demolare mari;
- Utilizare comercială - tip depozit, cu cheltuieli de adecvare minime;
- Utilizare comercială - tip magazin sau spațiu de birouri cu cheltuieli de adecvare mari;
- Utilizare industrială cu cheltuieli de adecvare mari;
- Utilizare rezidențială cu cheltuieli de adecvare mari.

Cea mai bună utilizare - teren construit	Utilizare	Criterii CMBU		
		Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar
	Teren liber	Da	Da	Da (cu costuri de adecvare mari)
	Comercial (tip depozit)	Da	Da	Da
	Comercial (spațiu birouri)	Da	Da	Da (cu costuri de adecvare mari)
	Industrial	Nu	Da	Da
	Rezidențial	Da	Da	Da (cu costuri de adecvare mari)

În concluzie, având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este comercială tip depozit.



Cap .VI Evaluarea Proprietății

6.1. Estimarea valorii Terenului	
Abordarea prin piață	<p>Evaluarea terenului liber sau considerat liber se poate realiza prin următoarele tehnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Comparația directă <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tehnici alternative (Extracția și Alocarea) ○ Tehnicile capitalizării venitului <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capitalizare directă: tehnica reziduală a terenului ▪ Capitalizare directă: capitalizarea rentei funciare ▪ Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelarii și dezvoltării <p>Cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului este comparația directă, fiind cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile date pe piața imobiliară. Prin această metodă sunt analizate comparate și ajustate vânzările și alte date privind loturile similare în scopul estimării valorii de piață a terenului subiect.</p> <p>În Anexa nr. 4 este prezentată determinarea valorii de piață a terenului prin tehnica comparațiilor directe, în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu proprietatea de evaluat. Sa ales această metodă având în vedere faptul că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile proprietăților competitive și comparabile, iar piața a oferit informații suficiente pentru formularea unei opinii în acest sens.</p>
Valoarea de piață a terenului prin abordarea prin piață	<p>Teren: - 69.152 lei respectiv - 14.700 euro</p> <p>Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei</p>
6.2. Abordarea prin piață	
<p>În Anexa nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață a proprietății prin tehnica comparațiilor directe, în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu proprietatea de evaluat.</p> <p>Sa ales această metodă având în vedere faptul că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile proprietăților competitive și comparabile, iar piața a oferit informații suficiente pentru formularea unei opinii în acest sens.</p> <p>Evaluatorul a folosit surse de informații pentru proprietăți comparabile din piață, de pe site-uri de specialitate și de la persoane direct implicate în tranzacții.</p> <p>Pentru analiza comparativă s-au luat în calcul proprietăți imobiliare situate în centrul localității și adiacent acestuia, de-a lungul bulevardului principal al orașului.</p>	
Valoarea de piață a proprietății prin abordarea prin piață	<p>Total proprietate: - 437.800 lei respectiv - 92.990 euro</p> <p>Teren: - 69.152 lei respectiv - 14.700 euro</p> <p>Constructii: - 368.648 lei respectiv - 78.290 euro</p> <p>Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei</p>



6.3. Abordarea prin Venit

Abordare prin venit constă în metode, tehnici și proceduri pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și pentru a transforma aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

În aplicarea abordării prin venit evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă), în care venitul anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator,

- Metoda fluxului de numerar actualizat care ia în calcul fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității.

Valoarea de piață a proprietății prin abordarea prin venit	Având în vedere faptul că sunt foarte puține informații de închiriere a spațiilor comerciale comparabile cu proprietatea subiect, nu am aplicat această metodă.
---	---

6.4. Abordarea prin Cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri, cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, și arhitectă și planuri actualizate de nou.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

- Metoda comparațiilor unitare,
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor.

În **Anexa nr. 4** este prezentată determinarea valorii de piață având la bază abordarea prin cost , metoda costurilor segregate.

Pentru aceasta metodă sa folosit catalogul Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale comerciale si agricole constructii speciale ed. IROVAL București 2015, autor C. Șchiopu actualizat cu indici 2018-2019.

Valoarea de piață a proprietății prin abordarea prin cost	Total proprietate:	- 414.404 lei respectiv
		- 88.020 euro
	Teren:	- 69.152 lei respectiv
		- 14.700 euro
	Constructii:	- 345.252 lei respectiv
	- 73.300 euro	
	Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei	



Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Reconcilierea valorii	
<p>Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzie asupra valorii) și necesită un raționament profesionist bazat pe o analiză atentă și logica a tuturor proceselor care conduc la fiecare rezultat privind valoarea.</p>	
<p>Rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor</p>	<p>Abordarea prin piață:</p> <p><u>Total proprietate:</u> - 437.800 lei respectiv - 92.990 euro</p> <p><u>Teren:</u> - 69.152 lei respectiv - 14.700 euro</p> <p><u>Construcții:</u> - 368.648 lei respectiv - 78.290 euro</p> <p>Abordarea prin cost:</p> <p><u>Total proprietate:</u> - 414.404 lei respectiv - 88.020 euro</p> <p><u>Teren:</u> - 69.152 lei respectiv - 14.700 euro</p> <p><u>Construcții:</u> - 345.252 lei respectiv - 73.300 euro</p> <p>Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei</p>
	<p>Având în vedere faptul că:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evaluarea se realizează pentru a răspunde cerințelor clientului/ beneficiarului referitoare la dreptul lor de proprietate asupra proprietății imobiliare, adică scopul evaluării, - rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor, - precum și respectarea criteriilor în baza cărora se formulează o concluzie finală (adecvare, precizie și cantitatea de informații), <p>opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este valoarea estimată prin abordarea prin piață.</p>
<p>Valoarea de piață a proprietății imobiliare</p>	<p><u>Total proprietate:</u> - 437.800 lei respectiv - 92.990 euro</p> <p><u>Teren:</u> - 69.152 lei respectiv - 14.700 euro</p> <p><u>Construcții:</u> - 368.648 lei respectiv - 78.290 euro</p> <p>Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei</p>

Ec. Brustur Loredana
Membru titular ANEVAR
Legitimație Nr. 18320



Anexe

Anexa nr. 1 - Fotografii

Anexa nr. 2 - Documente

Anexa nr. 3 - Localizare proprietate

Anexa nr. 4- Localizare comparabile

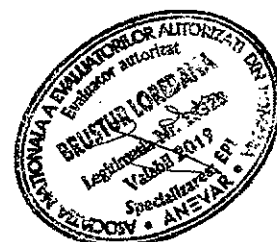
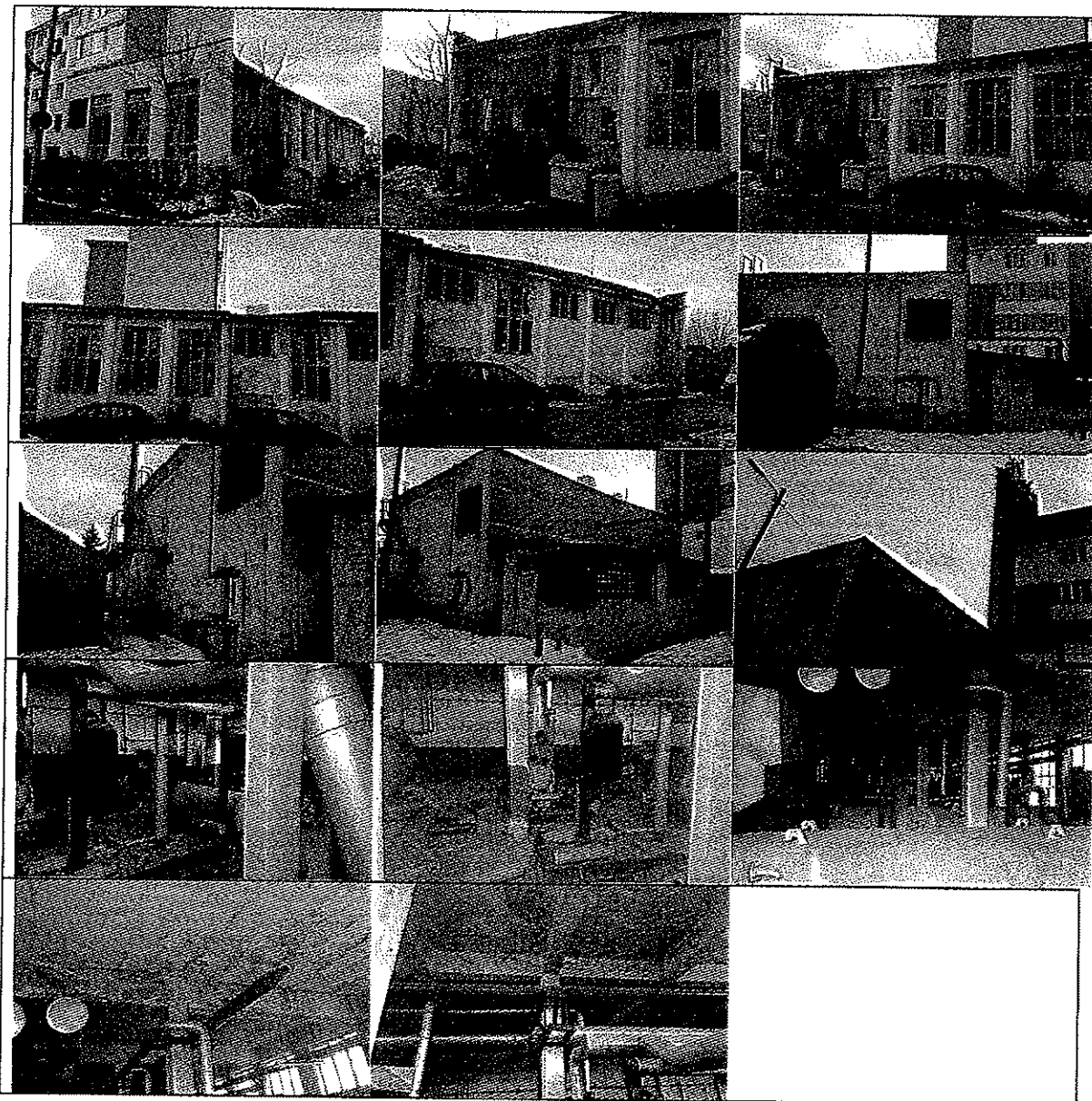
Anexa nr. 5- Determinarea valorii de piata a proprietății, prin abordarea prin cost

Anexa nr. 6 - Determinarea valorii de piata a proprietății, prin abordarea prin piață

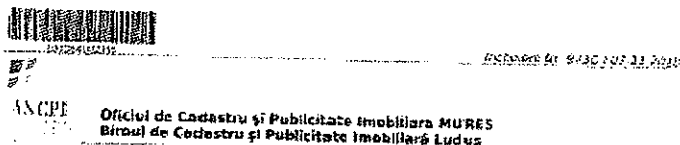
Anexa nr. 7 - Comparabile



Anexa nr. 1 - Fotografii



Anexa nr. 2 Documente



Dispoziția nr. 9730 / 07-11-2018
INCHEIERE Nr. 9730

Registrator: SANDU DORDEA **Asistent:** CLAUDIA MARIA CALUGAR

Asupra cererii introduse de ORAȘUL LUDUȘ domiciliat în Loc. LUDUȘ, B301 X Decembrie 1918, Nr. 26, Juc. Mureș privind înființarea sat. înscrisă în prevederile în cartea funciara, în baza Act Administrativ nr.13225-D9-2018 emis de ORAȘUL LUDUȘ Consiliul Local;

înd indeplinește condițiile prevăzute la art. 29 din Legea Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; tariful achitat în suma de 60 lei, cu încuviințarea de plată;

Chitanță internă nr 7207067-11-2018 în suma de 60
pentru serviciul având codul 2.31

Văzând referatul executorului registrator în sensul că nu există impedimente la înscrisiere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54669, înscris în cartea funciara 54669 JucAT Luduș având proprietăți: ORAȘUL LUDUȘ în cota de 1/3 de sub B.1, ORAȘUL LUDUȘ în cota de 1/1 de sub B.2.;
- Se înființează regiunaj juridic cu privire la dreptul de proprietate înscris sub B1 și B2 din "domeniul public" în "domeniul privat" asupra A.1, A1 1 sub B.3 din cartea funciara 54669 JucAT Luduș;

Prezența se va comunica părților:
ORAȘUL LUDUȘ

*) Cu drept de recuzare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, se înscrisiere în cartea funciara și se soluționează după caz de registratorul șef

Data soluționării:
15-11-2018

Registrator,
SANDU DORDEA
Asistent Registrator,
CLAUDIA MARIA CALUGAR

*) Cu excepția măsurilor prevăzute la Art. 27 alin. (2) din Regulamentul de procedură recepție și înscrisiere în Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș emise prin DDG nr. 7207018



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
 Serviciu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș

nr. 0000000000
 data 02
 luna 12
 anul 2018

ANEXA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 58669 Luduș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN în arenda

Adresa: LOC Luduș, Str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș

Nr. cad. / Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
41 / 24602	420	

Construcții

Cat.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
02	14602 (1)	LOC Luduș, Str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș	Se menționează în planul de construcție înscris în cartea funciara nr. 58669 Luduș, în baza planului de construcție, anului 2002, c. c. aprobat de Funcția de Urbanism, în baza planului de construcție, înscris în cartea funciara nr. 58669 Luduș.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>3737 / 30.04.2014 Act Nr. 105/2014 din 01.05.2014 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI ÎNȘI 02/15.04.2014 DE LA CĂMĂRA DE COMERȚI AL ORAȘULUI LUDUȘ. Dat în calitate de autorizare a actului de vânzare-cumpărare a terenului situat în arenda nr. 58669 Luduș, în baza planului de construcție, aprobat de Funcția de Urbanism, în baza planului de construcție, înscris în cartea funciara nr. 58669 Luduș.</p>	41 / 24602
<p>3730 / 07.11.2018 Act Nr. 105/2018 din 07.11.2018 emis de ORAȘUL LUDUȘ, Consiliul Local în baza planului de construcție aprobat de Funcția de Urbanism, în baza planului de construcție, înscris în cartea funciara nr. 58669 Luduș.</p>	41 / 24602

C. Partea III. SARCINI

Inscrisii privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIL SUNT	

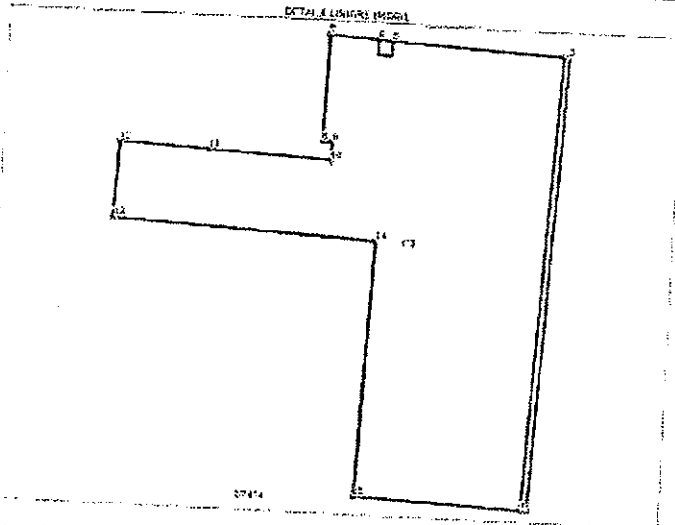


Carte funciara Nr. 34669 Comuna Oraș Luduș
Anexa Nr. 1 la Partea I

TERRA

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
34669	480	

Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereoz 70.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	veș. men.	Sr. funciara (mp)	Taxa	Perișca	Nr. tipu	Observații / Referințe
1	agricol	ca.	480	-	-	-	terenul este împărțit

Date referitoare la construcții

Lin.	Nume	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
11	54669-01	terestră în administrativ-societăți culturale	487	cu acte	3. Construcția nr. 54669-01 are o suprafață de teren nr. 1, care este din sticlă, realizată în beton și cărămidă, cu fundație din beton și cărămidă, și este din sticlă și cărămidă.

Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectul în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	0,884
2	3	30,341



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului , nr.4A, jud. Mureș

Catastrul funciar nr. 20669 Comuna Chiova, județul Luduș

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment -- (m)
1	2	0.377
2	3	11.028
3	4	0.887
4	5	3.454
5	6	7.188
6	7	0.694
7	8	1.190
8	9	6.283
9	10	5.552
10	11	5.1
11	12	11.224
12	13	10.887
13	14	11.174

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planșă de proiecte și eroare 3D și sunt rotunjite la 3 zecimale.
 *** Distanța dintre puncte este exprimată din segmente rezultate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cartea de proprietate extrasă corespunde la schița în vigoare din cartea formată originală. Păstrează de acest extras.
 Prezentul extras de carte lungimă este valabil la autentificarea de către notarul public și a tuturor instanțelor judecătorești și nu este dreptul de lege precum și pentru dezbaterea ședințelor ședințelor. Pentru informații procedurale sunt necesare, în caz de modificare, în condițiile legii.
 Se achită taxa de CC EPIH - Chitanța internă nr. 22/2020-11-2018 și suma de 50. pentru Serviciul de publicitate imobiliară cu numărul nr. 232

Data actualizării:
 05.11.2018
 Data încheierii:

Notar Registrat
 CLAUDIA MARIA CALISTAN

Notar Public

Notar Public
 CLAUDIA MARIA CALISTAN
 Județul Mureș
 Orașul Luduș



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, Jud. Mureș

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR 11 8
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1/1/1/1/1/1	450	str. Bradului, nr. 4A
Categoria terenului	1234	UAT
		Grupa

I. Date de identificare a terenului		II. Date de identificare a construcțiilor	
nr. cadastral	Suprafata terenului	Cod cadastral	Suprafata construita
1/1/1/1/1/1	450	1/1/1/1/1/1	450
Total		Total	
		III. Date de identificare a utilitatilor	
		Cod utilitatii	Tipul utilitatii
		IV. Date de identificare a proprietarilor	
		Cod proprietar	Numele proprietarului

Excepțional

Subscripție

ANEXA

1/1/1/1/1/1

Recepționat

1/1/1/1/1/1

1/1/1/1/1/1



1.6
ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Nr. 15532/10.01.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 3 din 10 ianuarie 2019

Instituții Evaluare Imobiliară - Centrala termică de cartier nr.1

Că centralele termice adresate de Orașul Luduș CJUJ 6669217, cu sediu în județul Mureș, orașul Luduș, cod poștal 545200, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26 prin reprezentant Năstăsescu Anca, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, cod poștal 545200, bd. 1 Decembrie 1918, bl. 4, sc.B, ap. 16, înregistrată în nr. 15532 din 10 ianuarie 2019 pentru imobilul - teren și construcții, situat în județul Mureș, orașul Luduș, cod poștal 545200,

sau identificat prin Cartea Funciară nr. 54669 a localității Luduș, nr.cad./nr. top. 54669

în termenul reglementărilor Documentației de urbanism fază PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 35/2011.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 54669 a localității Luduș, nr.cad./nr. top. 54669, situat în județul Mureș, orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A este în proprietatea privată a Orașului Luduș, deținut în mod privat, este situat în intravilanul orașului Luduș în zona zonei de protecție, stabilind prin Lege

Nu există insușiri în regim special asupra imobilului.

Imobilul nu este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafață de 480 mp., proprietatea privată a Orașului Luduș, are categoria de folosință ceași construcții și este edificat cu centrala termică de cartier nr. 1.

Imobilele sunt identificate în UTK 1, zona de reabilitare C - Zona centrală se află în afara zonei protejate și este formată din clădiri cu regim de ocupare discretă în mărime cu regim de folosință maxim P+4 niveluri în care predomină serviciile și instituțiile publice.

UTILIZĂRI ADMISE:

Nu sменя în schimbate aceste utilizări în ipotele alte clădirilor care corespund cerințelor actuale

- instituții, servicii și echipamente publice de interes orășenesc;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, producție, cercetare, experimentare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- bășuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gruc;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, biserici, cofetării, cafenele etc.;



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

- sport și recreere în spații acoperite;
 - activități la sol și malcotejate;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri;
 - locuințe cu parca obligată;
 - locuințe cu parca special care includ spații pentru profesorii liberale
- Funcționări care oferă accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și prevăzute cu o anumită limitare temporară:
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii închise în zonă și să nu formeze segmente de astfel de înălțime mai lungi de 40 metri;
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcționări publice de interes orașenesc administrativ, culturale, de învățământ, funcționări terțiarie seriale, agenții, birouri și ofiții bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;
 - în cazul conversiei și extinderii funcțiilor sîm clădirilor actuale, ca și în cazul înnoierii unor noi funcționări și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și eventual în curți, vor fi dispuse acele funcționări care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
 - la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor specifice interioare, se vor dispune funcționări care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, avînd preponderență caracter de comerț și servicii!

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit conversii locuințelor în alte funcționări numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei
- se admit restaurantele de orice tip care comercializează pentru consum băuturile alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de imbușturile publice orașenesci, instituții de învățământ și de învățare de cult;
- se admit funcțiile în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- activități care sînt incompatibile cu statutul de zonă rezidențială;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incendiar pe scară largă;
- dispunerea de parcuri de afișaj pe platforme înalte, care desfigurează arhitectura și deteriorarea înșirajul acestora;
- construcții prevăzute care desfigurează aspectul orașului, și împiedică libertatea circulației;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terentul străzii din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitarea de materiale inflamabile;
- platforme de precolocire a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor;
- lucrări de reamenajare de natură să afecteze imensitățile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de amenajare care pot să provoace scurgerea apei din parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ZONA DE IMPOZIȚARE: A

3. REGIMUL TEHNIC:

CARACTERISTICILE PARCELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)



Report de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, Jud. Mureș

- în cazul serviciilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 m², cu un front la stradă de minimum 20,69 metri;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construcțiile parcelele având minimum 250 m² și un front la stradă de minimum 12,00 m;
- parcelele sub 250 m² pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minimum 500 m² și un front la stradă de minimum 10,69 metri, în cazul construcțiilor înșiruite față de două caldare laterale și de minimum 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un caldare lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza înșirirea unor clădiri comerciale se vor îndeplini următoarele condiții:
 - se va asigura coerența cadrului construit;
 - se vor respecta distanțele minimum față de clădirile existente;
 - se va evita blocarea acceselor cunoscuți și piețonale existente;
 - se vor conserva arborii existenți

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Limitarea** - limita între proprietatea privată și domeniul public
 - **Regimul de utilizare** - limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unor distanțe între frontul de construcție și axa reper existent (axa străzii, limita trotarului, împrejurimi)
 - **Utilizările publice** pot fi retrase de la aliniament cu minimum 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de portanțele existente.
 - clădirile vor avea partea relevantă spre stradă și spre traseele pietonale
 - construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
 - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerile caldarelor dacă retragerile sunt înegale se va respecta retragera dominantă pe stradă, înținsă prin regulamentele anterioare, cu înălțimea prin clădiri mai noi și în stare bună;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va asigura la aliniament retras, pentru a nu evidențiază un decalaj;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție învecinată la caracterul străzii înclină tendința clădirilor noi să se retragă de la aliniament conform regulamentele anterioare, de regulă cu 4,0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
 - la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi trasat prin o linie perpendiculară pe bisectoarele unghiului dintre străzi având o lungime de minimum 6,60 metri;
 - în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție construită pe scelchale colțuri cu 1 - 3 clădiri având colțurile reșite conform regulamentele anterioare, aliniamentul va păstra dimensiunea existentă a terenului.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR**
- se va menține situația actuală datorată a regimului de construcție, conținut sau distanțării;
 - în cazul înșirărilor conținute, clădirile se vor alini de caldarele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă 15,0 metri de la aliniament dacă clădirile au până la P+4 niveluri și se vor retrage față de linia posterioară a parcelei. Ia



- distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul frontonilor discontinui, în toate părțile se învecinează numai pe una dintre lățile laterale cu o clădire având calcaș pe linia de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la linia laterală a pereții noii clădiri se va alipi de calcașul existent. În fața de linia opoasă se va retrage la o distanță egală cu minimum 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri la construcțiile cu P=2 înveliri și de 4,0 metri la construcțiile cu P=3,4 înveliri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de lățile parțiale, se va dispune înălțimea și se va retrage față de ambele lăți laterale ale parțiale la o distanță egală cu minimum 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se aplică distanțe de minimum 3,0 metri la construcțiile cu P=2 înveliri și de 4,0 metri la construcțiile cu P=3,4 înveliri;

- se interzice construirea pe linia parțiale dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona comercială și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se aplică retragerea noii clădiri numai cu o retragere față de liniile laterale ale parțiale egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- se interzice construirea pe linia parțiale dacă aceasta este și linia de separație față de o funcțiune publică retrasă de la linia laterală a parțiale sau față de o biserică ortodoxă în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

- distanța dintre clădirea unei funcții rezidențiale și liniile laterale și posterioare ale parțiale este de minimum 10,00 metri;

- clădirile care alcătuiesc frontul discontinuu se vor retrage față de linia posterioară a parțiale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARȚELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcaș sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parțela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces autostrăduț de minimum 4,0 metri drept circulație publică în rând drept sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea parterului, distanța dintre clădire și una din liniile laterale va fi de min. 3,00 metri;

- în cazul frontonilor continue la stradă, se va asigura un acces autostrăduț în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste paraje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parțelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spașii suficienți pentru asigurarea locurilor de parcare naturale, se va deservisi prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de minimum 25,0 metri.



- se recomandă ca parșecul prin cooperare și parșecul în sine să se facă în suprafețe dintr-o singură și să se dispună astfel încât să permită liberă circulație cu respectarea gradului de înclinașare, conținutul unor parșeci supraelevate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suprafețe terne sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția respectării normelor în vigoare emise de către cu raza de 40 metri înmăsurat în tangența sa la 45 grade;

- pentru construcțiile cupse la cefcunul unui etajeri existențe vizuale este obligatorie acoperirea aliniamentului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- se interzice substituția clădirilor care sânce noi calcare în imaginea zonei centrale;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu etajeri având regim diferit de înălțime, se va prefera regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 file de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fașadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu etajeri având regim diferit de înălțime, se va prefera regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 file de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- dacă înălțimea etajeri depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțime al etajeri înălțimea între aliniamentele străzii, cu condiția să nu răndăsc vizibilitățile calcarele etajeri investitoare; fac excepție de la această regulă numai înlocuirile și reconstrucțiile de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniamentului;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice diversității de funcționare ale zonei și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în care se privește;

- volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul conștient în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcare, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fașadelor - armonizarea cu strada străzii cu firm, armonizarea cu vecinătățile imediațate;

- materialele de construcție - armonizarea texturii fașadelor cu cea a clădirilor vecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției înalte în caz de refacere și extindere;

- culorile - armonizarea culorilor cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventualei nuanșări fașadelor etc.;

CONDII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

- în cazul absenței cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe stâlpi izolare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile acoperite publice la rețeaua de canalizare;



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

- toate noile instalații pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

SPAȚIU LIBER ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile libere din circulațiile publice vor fi tratate cu gradul de înălțime: curțile interioare accesibile publicului vor fi însoțite cu paravei decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, machetă pe fațade;

- spațiile reconstruite și neocupate de accese și tronsoane de gardă vor fi însoțite și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se creeze impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;

ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la planșamentul gardarilor spre stradă vor avea, conform regulamentelor amenajare, înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m, partea superioară fiind oțelă sau scuturizată realizată din fier forjat sau placă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

- porțile se vor amenaja cu împrejmuirea;

- pe fațadele laterale și posterioare gardarilor vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; aceeași înălțime permite mascurarea fațadei de vecinătăți - garajelor, șezloare etc.;

- vanaturile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorativității gardarilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- POT maxim = 60%.

- pentru funcționare publice se vor respecta normele în vigoare sau de mai specifică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- coeficient CUT maxim = 5.0 mp ADK / mp teren

- pentru funcționare publice se vor respecta normele specifice sau termenii beneficiarului;

- în cazul amenajărilor, sau suplimentară convențională - maxim 6.0 x este nivel curent

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
Evaluare imobiliară - Centrata termică de cartier nr.1

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare și nu conținea dreptul de a executa lucrări de construcție.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destinare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului din cadrul Inspectoratului Județean Mureș, localitatea Jk. Adugy, str. Beldi, nr. 13, în aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 96/61/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, în vederea prezentării proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a certificatului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, astfel deponarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului , nr.4A , jud. Mureș

În vederea satisfăcerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publice și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în aceste condiții.

După primirea prezentului certificat de aprobare, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va elibera punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului și stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea termenilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul are obligația de a realiza o investiție, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

SCEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (DEȘFIINȚARE) va fi însoțită de următoarele documente:

1) cerințele de urbanism (copie);

2) planul de situație asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extratul de plan cadastral actualizat la zi și costul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

3) documentația tehnică - D.T., după caz 12 exemplare originale;

4) D.T.A.C. ; D.T.A.D. ; D.T.O.E.

5) avize și acorduri privind utilizările terane și infrastructura (copie);

6) avize și acorduri privind utilizările terane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport intern |

Alte avize/acorduri:

punctul de autentificare al vecinilor

7) Avize și acorduri prin care:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- acord ISC

8) Documentații specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale sectorului (copie)

- actul de proprietate publică
- aviz de scolare din circulația agricolă

9) Avizul de specialitate (1 u xen glaz original)

- expertiză tehnică
- studii geotehnice



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

audii energetice
cuprinsul de vedere/actul notarial/actul al autorității competente pentru protecția mediului (ecologie);
și Documentele de plată ale (anunșurilor taxe (scopie)
-doar de achiziții taxei și a înregistrării proiectului la Camera de Arhitecți din România.
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
MOLDOVAN IOAN CRISTIAN



Secretar,
GIURGEA EUGENIA

Arhitect șef,
VĂLEAN RĂZVAN TITUS

Achitat taxa de scutiri lei, conform Căminului nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 59/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul cerându-și
obținut, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
MOLDOVAN IOAN CRISTIAN

Secretar,
GIURGEA EUGENIA

Arhitect șef,
VĂLEAN RĂZVAN TITUS

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei, conform Căminului nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

ORAȘ LUDUȘ

Pagina nr. 1

Denumire		Fișa mijlocului fix		Categoriile - Categoriile termeni și nomenclatură, în afara de:		
Căminul CENTRALA TERMICĂ 1				Codul de clasificare: 11.4 Data dării în folosință: Decembrie 1968 Data amonizației complete: Amonizare lunară. Val amonizației cumulate: Val amonizația rămasă: Domeniu: 59E Iure		
Gestinea CT1-BIG						
Magazin: CONSTRUCȚII BL 212						
Nr. învârlor de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mişcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold
1075	11/2006, E.L.:	Prezare vizuală	1	1.869.563,62	0,00	1.869.563,62
1075	1809/01, SCHIDAM	Schimbarea dimensiunii de la 11,20x25 de la 20x25	1	0,00	0,00	1.869.563,62
1075	1809/01, SCHIDAM	Schimbarea dimensiunii de la 20x25 de la 20x25	1	0,00	0,00	1.869.563,62
1075	1809/01, SCHIDAM	Schimbarea dimensiunii de la 20x25 de la 20x25	1	0,00	0,00	1.869.563,62
1075	11/2011, E.L.:	Reevaluare	1	111.007,26	0,00	1.980.570,88

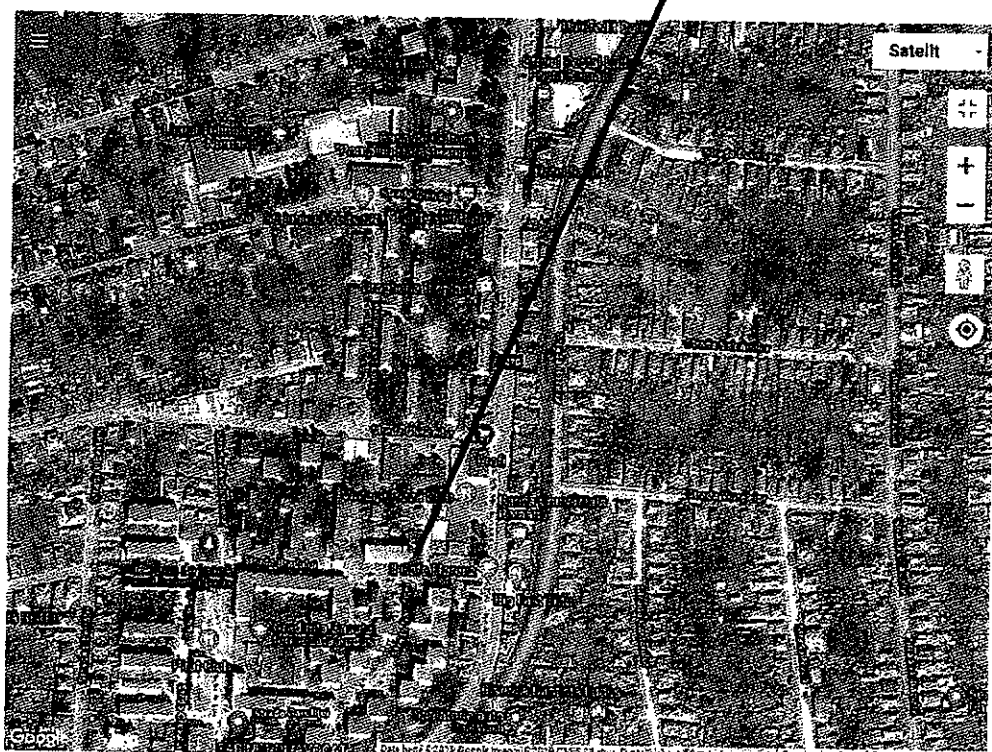
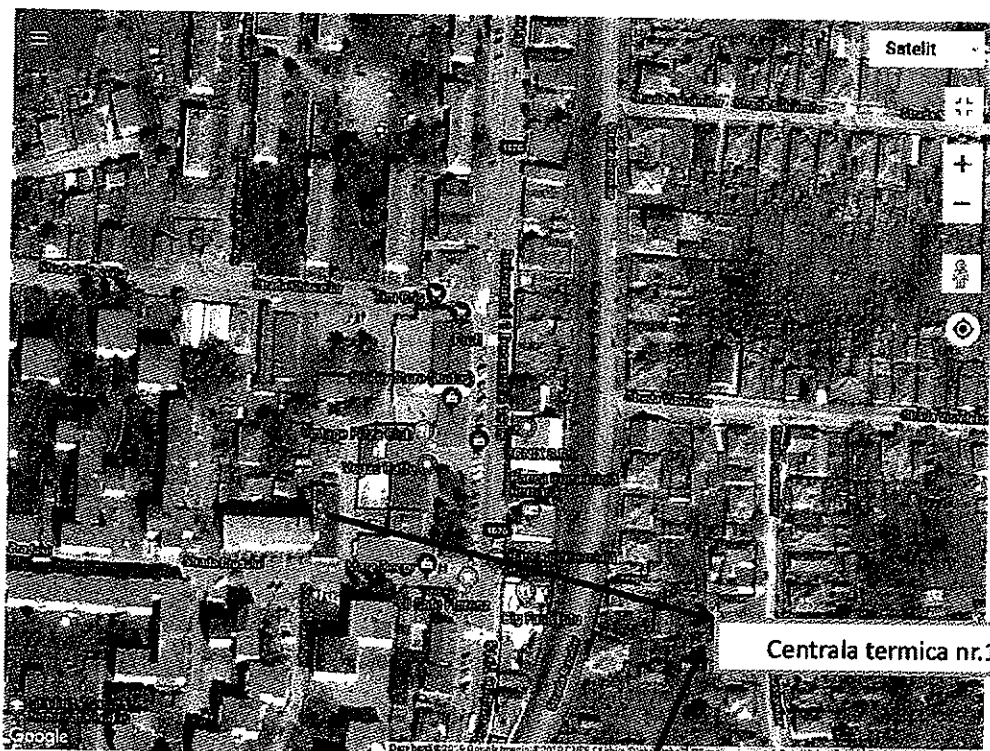
Contabil
Contabil
BOLDEA GENOVEVA



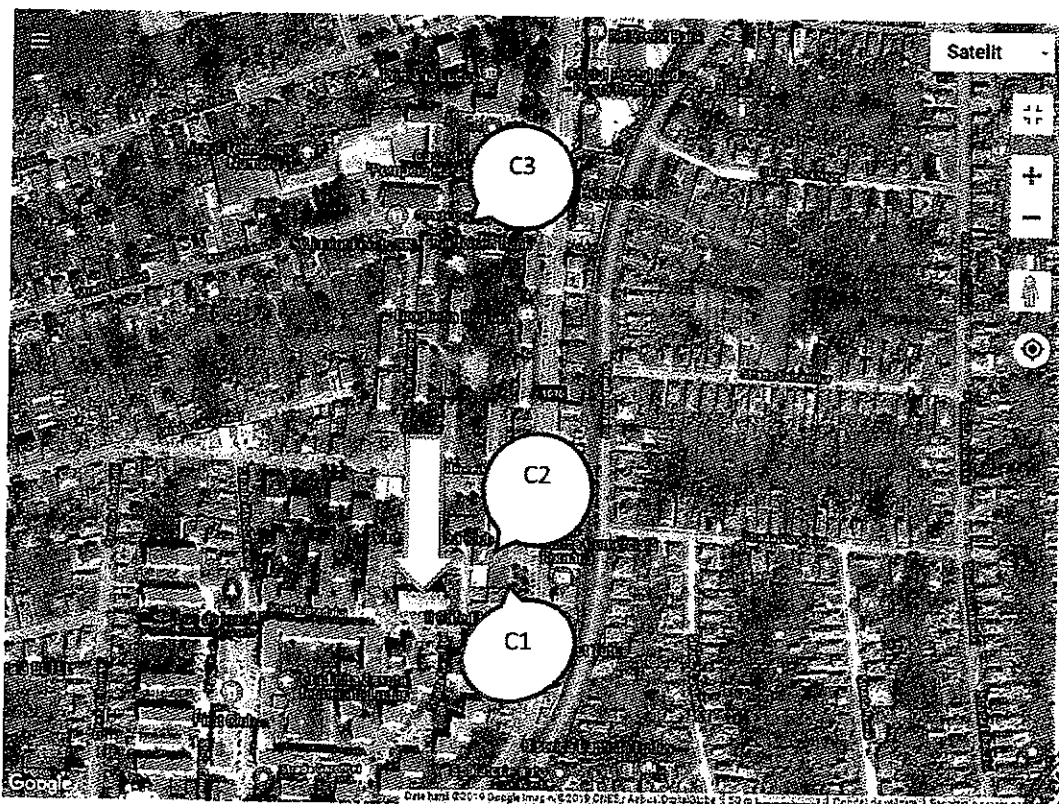
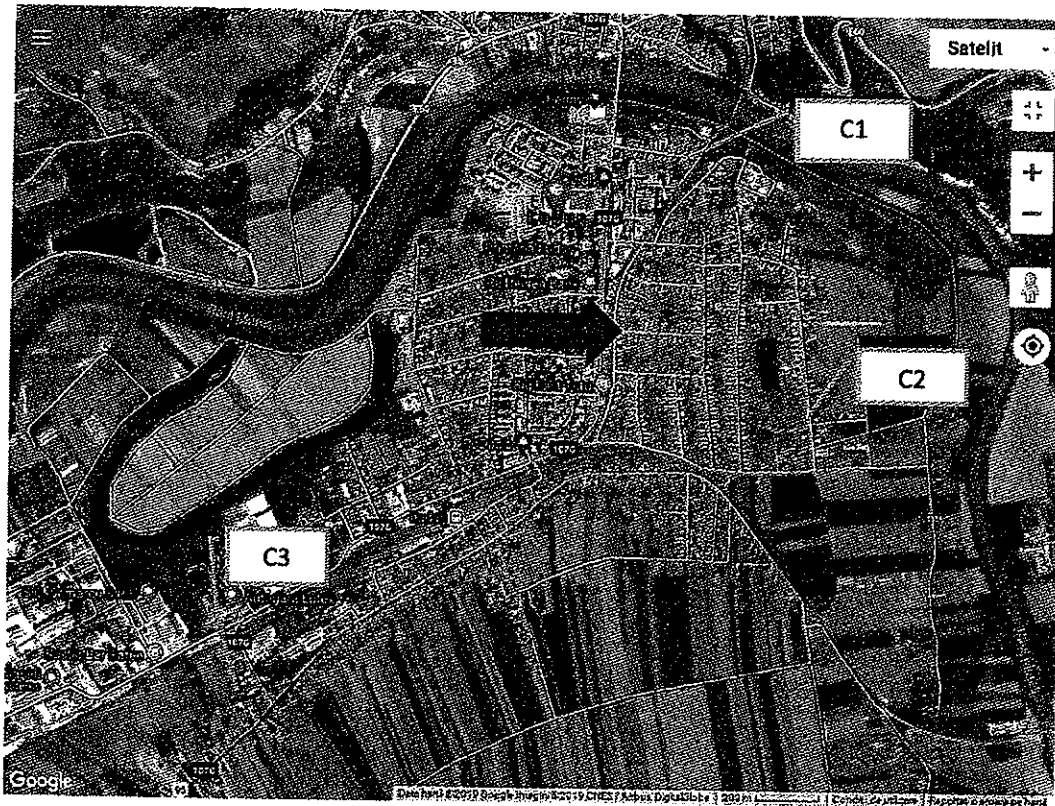
SEF BIROULUI
SUCIU MARIA



Anexa nr. 3 - Localizare proprietate



Anexa nr. 4 - Localizare comparabile



Anexa nr. 5 - Determinarea valorii de piață a proprietății, prin abordarea prin cost
Evaluarea Terenului

Elementul de COMPARAȚIE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare		Bradului 4	Independenței	Lalelelor	Tl. Oțetaru
prezenț		prezenț	0	0	0
Suprafața [mp]		480	600	500	500
PREȚ VÂNZARE EUR					
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - aritmetica de comparabile			20,400	19,000	16,000
TIP COMPARABILA			34,00	22,00	18,00
Tip comparabilo			oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala			-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilo			-€ 3,40	-€ 2,20	-€ 1,80
Preț de vânzare corectat			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
RESTRIȚII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici		fara restrictii	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDIIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala			0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru finanțare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDIIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala			0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDIIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
LOCALIZARE					
Localizare		Bradului 4	Independenței	Lalelelor	Tl. Oțetaru
Ajustare unitara sau procentuala			0,0%	5,0%	10,0%
Ajustare totala pentru localizare			€ 0,00	€ 0,99	€ 1,62
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata (mp)		480	600	500	500
Ajustare unitara sau procentuala			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru suprafata			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Asfalt/Beton		da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Asfalt/beton			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Utilitati		da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru utilitati			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
ZONAREA					
Zonarea - destinatia legala permba		MIXTA comercial/residential	MIXTA comercial/residential	MIXTA comercial/residential	MIXTA comercial/residential
Ajustare unitara sau procentuala			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru zonare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare		Comercial	Comercial	Residential	Comercial
Ajustare unitara sau procentuala			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru CMBU			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Preț corectat (EUR/mp)			€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Ajustare totală netă		(absolut)	€ 0,00	€ 0,99	€ 1,62
		(procentuala)	0%	5%	10%
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 3,40	€ 3,19	€ 3,42
		(procentuala)	11,11%	16,11%	21,11%
Suprafata		480			
Opinie / mp		30,60			
Valoare actiunara - EURO		14,700			
Valoare ACN		69,300			
Curs valutar		4,7061			
Data evaluarii		22,01,2019			



Ajustari:
 Tip comparabila sau ajustat toate comparabilele cu 10% (fina oferta
 Localizare sau ajustat comparabila 2 cu 5% si comparabila 3 cu 10% in functie de distanta fata de punctele de interes ale localitatii

Evaluarea construcției – metoda costurilor segregate

Proprietar: Orașul Luduș
Denumire: Sala Cazanelor

Data evaluării: 22.01.2019

Suprafața construită

Sc (mp) = 342,0

Suprafața desfașurată construită

Sdc (mp) = 342,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,000	1,000	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	GSTR1DEHE	342,0	782,1	267.478,2	1,000	1,000	267.478,2
Total							267.478,2
Încalzire							
1	TERACIRC	342,0	1.014,5	346.959,0	1,000	1,000	346.959,0
Total							346.959,0
Încălzire perimetrală							
1	ICARA24GHS	342,0	355,9	121.717,8	1,000	1,000	121.717,8
Total							121.717,8
Finisaj interior hall, vestiare și birouri în hall							
1	FINHALA	342,0	153,7	52.565,4	1,000	1,000	52.565,4
Total							52.565,4
Instalații electrice funcționale hall, vestiare și birouri în hall							
1	ELHALAC	342,0	60,0	20.520,0	1,000	1,000	20.520,0
Total							20.520,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							809.240,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							2.366,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							680.033,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1.988,4

Tabel centralizator pentru analiza de depreciere fizică a clădirii industriale

Sdc (mp) = 342,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	267.478,2	51%	131.064,3
2	Încalzire și terase	346.959,0	68%	111.026,9
3	Încălzire perimetrală	121.717,8	51%	59.641,7
4	Finisaj	52.565,4	64%	19.055,0
5	Instalații electrice	20.520,0	100%	0,0
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		809.240,4		320.787,9
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		2.366,2		938,0
Total cost fără tva (Euro, Lei)		680.033,9		269.569,6
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		1.988,4		788,2

Proprietar: Orașul Luduș

Denumire: Magazin/sopron

Data evaluării: 22.01.2019

Suprafața construită

Sc (mp) = 91,0

Suprafața desfașurată construită

Sdc (mp) = 91,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,000	1,000	F=CxDxE
Infrastructură							
1	SMAZPFM	91,0	480,9	43.761,9	1,000	1,000	43.761,9
Total							43.761,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							43.761,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							480,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							36.774,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							404,1

Tabel centralizator pentru analiza de depreciere fizică a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 91,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	43.761,9	80%	8.752,4
2	Finisaj	0,0	0%	0,0
3	Instalații electrice	0,0	0%	0,0
4	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
5	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
6	Încalzire și terase	0,0	0%	0,0
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		43.761,9		8.752,4
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		480,9		96,2
Total cost fără tva (Euro, Lei)		36.774,7		7.354,9
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		404,1		80,8



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

Proprietar: Orașul Luduș
Denumire: Atelier
Data evaluării: 22.01.2019
Suprafața construită

Sc (mp) = 35,0
Sdc (mp) = 35,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
Infrastructură								
1	INFRAAGC		35,0	387,2	13.552,0	1,000	1,000	13.552,0
Total								13.552,0
Suprastructură / Structură								
1	SUPRAAGC		35,0	309,9	10.846,5	1,000	1,000	10.846,5
Total								10.846,5
Finisaj								
1	FINAGC		35,0	204,4	7.154,0	1,000	1,000	7.154,0
Total								7.154,0
Instalații								
1	AZBAGC		35,0	224,9	7.871,5	1,000	1,000	7.871,5
Total								7.871,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								39.424,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								1.126,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								33.129,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								346,6

Tabul centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii agricole

Sdc (mp) = 35,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	24.398,5	51%	11.955,3
2	Finisaj (cu / fără pardoseală)	7.154,0	64%	2.575,4
3	Învelitori și terase	7.871,5	85%	1.180,7
4	Instalații electrice	0,0	0%	0,0
5	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
6	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
7	Instalații de apă	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		39.424,0		15.711,4
Total cost cu tva (Euro/um, Lei/um)		1.126,4		448,9
Total cost fără tva (Euro, Lei)		33.129,4		13.202,9
Total cost fără tva (Euro/um, Lei/um)		346,6		377,2

Opinie evaluator

Valoare de piață a proprietății prin abordarea prin cost:

Total proprietate: - 414.404 lei respectiv

- 88.020 euro

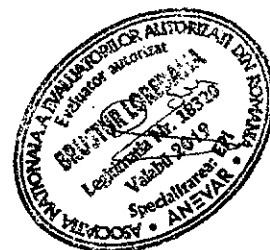
Teren: - 69.152 lei respectiv

- 14.700 euro

Construcții: - 345.252 lei respectiv

- 73.300 euro

Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei



Anexa nr. 6 - Determinarea valorii de piata a proprietății, prin abordarea prin piață

ABORDAREA PRIN COMPARATIE - COMPARATII DIRECTE				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	1	2	3
Identificare proprietate	Luduș, Str. Bradului nr. 4	Luduș, 1 Dec. 1918	Luduș, 1 Dec. 1918	Luduș, str. Crânelul
Pret vanzare		120.000	170.000	120.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		tranzactie	tranzactie	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	-12.000
Pret de vanzare corectat		120.000	170.000	108.000
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		120.000	170.000	108.000
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		120.000	170.000	108.000
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		120.000	170.000	108.000
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare		fara	fara	cu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa		0	0	0
Pret corectat		120.000	170.000	108.000
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	sub 6 luni	peste 6 luni	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	-17.000	0
Pret corectat		120.000	153.000	108.000
LOCALIZARE				
Localizare:	Centrul Dacia-Big	Centrul Dacia-Big	Centrul Dacia-Big	Centru independentei
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Ajustare totala localizare		0	0	-10.800
Pret corectat		120.000	153.000	97.200
CARACTERISTICI FIZICE				
Centrala Termica	nu	da	da	nu
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		-3200	-3200	0
Pret corectat		116.800	149.800	97.200
Suprafata teren (mp):	480	374	550	407
Suprafata teren in exces	0	106	-70	73
Ajustare unitara		30,6	30,6	30,6
Ajustare totala		3243,6	-2142	2233,8
Pret corectat		120.040	147.660	99.430
Suprafata constructie (mp):	374	304	308	318
Suprafata in exces	0	-70	-66	-60
Ajustare unitara sau procentuala		82,4	82,4	82,4
Ajustare totala		-5.766	-5.436	-4.942
Pret corectat		114.270	142.220	94.490



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș

Finisaje				
Ajustare unitara sau procentuala		-17%	-17%	0%
Ajustare totala		-19.780	-24.618	0
Pret corectat		94.490	117.600	94.490
Utilitati	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret corectat		94.490	117.600	94.490
Zonare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0	0	0
Pret corectat		94.490	117.600	94.490
Anul constructiei	1968	1978	1968	1968
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret corectat		94.490	117.600	94.490
Caracteristici economice	similare	similare	similare	similare
Ajustare anexe		0%	0%	0%
Ajustare totala anexe		-1.500	-1.500	-1.500
Pret corectat		92.990	116.100	92.990
Cea mai buna utilizare:	comercial	comercial	comercial	birouri
Ajustare unitara		0	0	-15%
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	-13.949
Pret corectat		92.990	116.100	79.040
Caracteristici non imobiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara		0	0	0%
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		92.990	116.100	79.040
Ajustare totala neta		27.002	53.896	28.957
Ajustare totala neta (%)		23%	32%	27%
Ajustare totala bruta		33.489	53.896	33.424
Ajustare totala bruta (%)		28%	32%	31%
Opinie	92.990	euro	437.800	RON
	249	euro / mp	Curs	4,7081
			Data	21,01,2019
<p>Ajustari</p> <p>Tip comparabila: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 10% fiind oferta</p> <p>Conditii de piata (timpul): A fost ajustata comparabila 2 cu un procent de 10%, datorita perioadei de timp scurse de la efectuarea tranzactiei</p> <p>Localizare: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 10% datorita localizarii fata de proprietatea subiect</p> <p>Suprafata teren (mp): Au fost ajustate comparabilele cu 30,6 euro/mp pentru terenul in exces</p> <p>Suprafata constructie (mp): Au fost ajustate comparabilele cu 82,4 euro/mp pentru suprafata construita in exces</p> <p>Finisaje: Au fost ajustate comparabilele 1 si 2 datorita finisajelor mai bune fata de proprietatea subiect</p> <p>Caracteristici economice (anexe): au fost ajustate comparabilele cu 1500 euro pentru inexistenta anexelor</p> <p>Cea mai buna utilizare: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 15% datorita utilizarii mai favorabile ca spatiu de birouri</p>				

Opinie evaluator:

Valoare de piață a proprietății prin abordarea prin piață:

Total proprietate: - 437.800 lei respectiv
- 92.990 euro

Teren: - 69.152 lei respectiv
- 14.700 euro

Constructii: - 368.648 lei respectiv
- 78.290 euro

Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei



Anexa nr. 7 – Comparabile

Comparabila 1

Teren Aleea Parcului
 Lăsați pe cine doriți să vă ajute să găsiți terenul ideal pentru proiectul vostru

95 000 lei

600 m²

Proprietar

Construcția și pînă la capăt în Samsung Galaxy Note8

Terenul se află pe strada Independenței din Orașul Luduș. Suprafața este de 600 m², în zona parcului este foarte frumoasă și are o bună utilitate, dispunând:

Terenul se vînde independent și parțiale în funcție de necesități.

2013

Comparabila 2

publi.ro

Specificatii

Suprafata terenului: 503.0 m²

Descriere imobiliară

INTRAVILAN
 ZONA Str. Lălelelor

SUPRAFATA unei parcele este de 500 mp
 Disponem de 2 parcele identice!

Ambele sunt deschise pentru vânzare rapidă

Ex-stra cadastru, autorizare, act de deșapire și act de pețaj

Faza terenului este de prunghizărie, conform alinaatelor

În zona sunt deja construcții de case

Situarea juridică este: cteca, un singur proprietar, persoana fizică

Prețul este de 27 euro/mp, negociabil

Suprafața embletr parcelă este de: 1000 mp (500 mp x 2 parcele), lățime 20 m - lungime 50 m
 Fieștărie: 20 m

Tip teren: constructiv

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: nu

Utilități: apă

Amplasare: strada, pețușă

Văcineții: Str. Spănzării perpendiculară pe Str. Lălelelor

Persoana contact:
 Vasile Calyșcă
 Tel: 727014900



Comparabila 3

The image displays two screenshots of a real estate listing on the website www.oburg.ro. The listing is for a plot of land for construction in Luduș, Mureș County.

Top Screenshot:

- Price: 18 €
- Buttons: "Trmite mesaj", "0756 991 800", "Anunturile utilizatorului"
- Text: "Teren pentru constructii", "Luduș, Județ Mureș", "Adresa: Lu 1917, 2 etaj, nr. 2219, Nr. mat. cadastr. 99140306"

Bottom Screenshot:

- Text: "Teren pentru constructii", "Luduș, Județ Mureș", "Adresa: Lu 1917, 2 etaj, nr. 2219, Nr. mat. cadastr. 99140306"
- Buttons: "Trmite mesaj", "Anunturile utilizatorului"
- Text: "Proprietar", "12.500 m²", "Intravilan", "Renault Selection", "Oferta Renault Selection"
- Text: "La Cartelă, dai și primești", "Câștigi unul dintre cele 4 premii în valoare de 12000 de Euro"

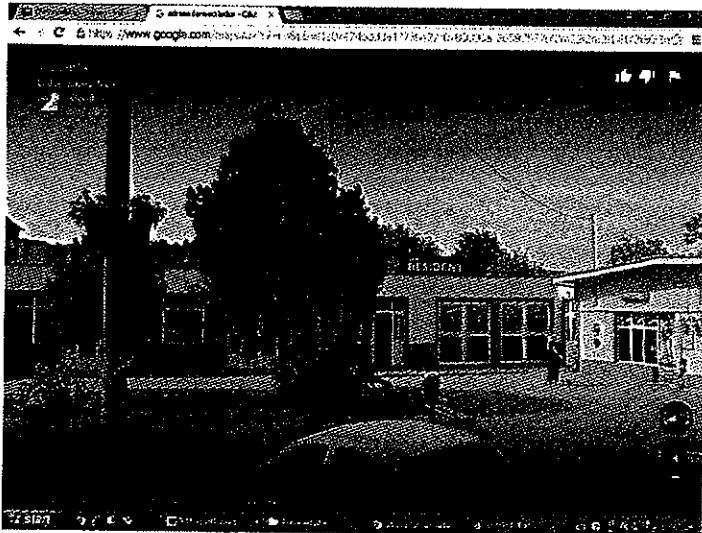


Comparabila 1



Spațiu comercial vândut în iulie 2018
Valoare tranzacție -120.000 euro
Adresa 1 Decembrie 1918, nr.30
Suprafața teren 374 mp
Suprafață desfasurată construcție 304 mp
Finisaje normale
Utilități: Da
CT: Da

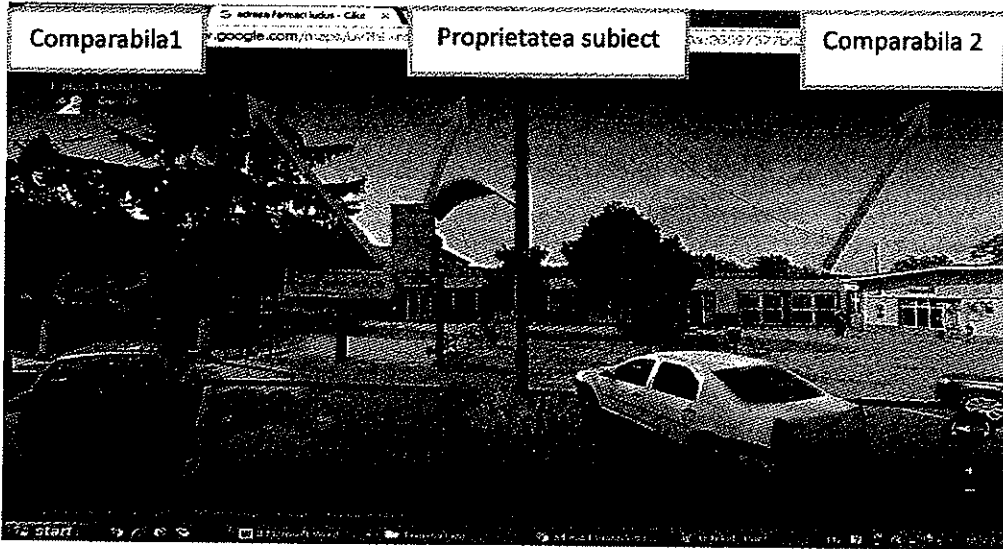
Comparabila 2



Spațiu comercial vândut în aprilie 2018
Valoare tranzacție -170.000 euro
Adresa 1 Decembrie 1918, nr.30
Suprafață teren 550 mp
Suprafață desfasurată construcție 308 mp
Finisaje normale
Utilități: Da
CT: Da



Raport de evaluare a proprietății imobiliare situată în Orașul Luduș, str. Bradului, nr.4A, jud. Mureș



Comparabila 1

Proprietatea subiect

Comparabila 2

Comparabila 3

1200 €

Trimite mesaj

0722 218 435

Luduș, 14 oct 18 ora 14:28:48

Ubu Gabriel

Activitate ultimul rând

Spatiu de inchiriat/vanzare, zona centrala, Ludus
Luduș, judet Mureș - Activitate 13 Oct 2018 ora 14:28:48

157 m²

Spatiul de inchiriat/vanzare se afla in Ludus, str. Bradului nr 1 in zona centrala a orasului Ludus. La 90 m de Bradului Ludus. La parterul cladirii se afla Agentia Kimmson Day. Accesul la spatiul de inchiriat/vanzare este separat de cel la restul cladirii.

1200 €

Trimite mesaj

0722 218 435

Luduș, 14 oct 18 ora 14:28:48

Cristian Tolu

Activitate ultimul rând

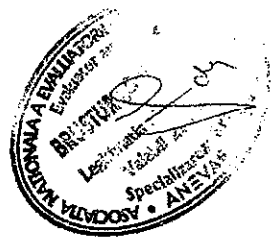
Spatiu de inchiriat/vanzare, zona centrala, Ludus
Luduș, judet Mureș - Activitate 13 Oct 2018 ora 14:28:48

157 m²

Spatiu de inchiriat/vanzare se afla in Ludus, str. Bradului nr 1 in zona centrala a orasului Ludus. La 90 m de Bradului Ludus. La parterul cladirii se afla Agentia Kimmson Day. Accesul la spatiul de inchiriat/vanzare este separat de cel la restul cladirii.

Vrei in 2019
vacanta
perfecta?

Descopera pe Cristian Tolu
cele mai bune oferte de
vacante!



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
UAT ORAȘUL LUDUȘ

CAIET DE SARCINI

privind valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", din patrimoniul U.A.T. Orașul Luduș

CAPITOLUL I – DATE GENERALE

Licitația publică deschisă cu strigare se desfășoară în conformitate cu dispozițiile:

- O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale,
- H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994, aprobate prin H.G. nr. 909/1997, cu modificările și completările ulterioare.

U.A.T. Orașul Luduș, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, vinde prin licitație publică deschisă cu strigare mijlocul fix "Centrala termică nr. 1", înscris în C.F. nr. 54669 Luduș, sub nr. cad. 54669, situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, reprezentând teren în suprafață de 480 mp și construcție în suprafață de 467 mp.

Licitația publică deschisă cu strigare va avea loc la sediul vânzătorului din orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, sala de ședințe, în data de 22.03.2019, începând cu ora 11.

Prețul inițial de vânzare la licitația publică deschisă cu strigare, stabilit conform raportului de evaluare, este de 437.800 lei. Licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 1% din prețul de pornire, respectiv 4.378 lei. Adjudecarea se face la cel mai mare preț obținut.

În cazul în care nu s-au prezentat minimum doi participanți la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta, încheindu-se proces-verbal de constatare. Repetarea licitației se va face în data de 05.04.2019, începând cu ora 11, iar prețul de vânzare va fi de 350.240 lei. Licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 1% din prețul de pornire, respectiv 3502,40 lei. Adjudecarea se face la cel mai mare preț obținut.

În cazul în care nici de această dată nu se prezintă cel puțin doi participanți la licitație și nu se oferă cel puțin prețul de pornire, licitația se va relua în data de 19.04.2019, începând cu ora 11, iar prețul de vânzare va fi de 262.680 lei. Licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 1% din prețul de pornire, respectiv 2.626,80 lei. Adjudecarea se face la cel mai mare preț obținut.

Cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru licitație, U.A.T. Orașul Luduș va publica anunțul de vânzare într-o publicație cu circulație la nivel național, va afișa anunțul de vânzare la sediul propriu și pe pagina proprie de internet. Înainte de data publicării, anunțul de vânzare se prezintă comisiei de licitație spre avizare.

CAPITOLUL II – CONDIȚII DE PARTICIPARE

Solicitanții vor completa o cerere de înscriere, vor achita taxa de participare și garanția de participare, conform procedurilor de mai jos.

În ordinea înscrierii, solicitanții vor primi un număr de participare la licitație.

Documentele de participare la licitația de vânzare a bunului se primesc cu cel mult 5 zile înaintea datei stabilite pentru ținerea licitației, la registratura Primăriei orașului Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, în zilele lucrătoare, în intervalul orar 8-16.

Taxa de participare la licitație, ce include costurile privind publicitatea și cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a bunului, în valoare de 100 lei se achită la casieria Primăriei orașului Luduș sau prin virament (CUI 5669317), în contul nr. RO13 TREZ 4805 006X XX00 0037, deschis la Trezoreria Luduș, până la data limită de depunere a documentelor de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație, în valoare de 1.000 lei, se depune la casieria Primăriei orașului Luduș sau prin virament (CUI 5669317), în contul nr. RO13 TREZ 4805 006X XX00 0037, deschis la Trezoreria Luduș, până la data limită de depunere a documentelor de participare la licitație.

Taxa de participare la licitație nu se restituie. Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, prin virament bancar, în termen de 5 zile de la data desfășurării licitației, la cererea ofertanților. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație dacă, după declararea lui ca și câștigător, renunță să cumpere bunul sau nu achită prețul de adjudecare, integral, în termen de 10 de zile de la data procesului-verbal de adjudecare.

Neplata prețului de adjudecare de către câștigător, în termen de 10 de zile de la data procesului-verbal de adjudecare duce la anularea tuturor formelor de licitație, a procesului-verbal de adjudecare, pierderea garanției și pierderea bunului adjudecat, licitația urmând a fi repetată.

Nu pot participa la licitație, în calitate de cumpărători, evaluatorul, membrii comisiei de licitație și nici soțul (soția), frații, copiii și părinții acestora.

CAPITOLUL III – PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Licitația se desfășoară după procedura stabilită de H.G. nr. 841/1995, cu modificările și completările ulterioare.

Comisia de licitație, numită prin dispoziția primarului, va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până la începerea licitației, documentele de participare.

Ședința de licitație este condusă de președintele comisiei de licitație.

În ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, în cazul în care sunt minimum doi participanți la licitație, președintele comisiei de licitație anunță obiectul licitației, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate. Președintele anunță prețul de vânzare de la care se pornește strigarea, cu precizarea salturilor de supralicitare stabilite.

Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit ultima sumă.

După anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul-verbal care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație. Procesul-verbal împreună cu

documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul instituției publice vânzătoare.

Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației. Contestațiile se depun la sediul instituției publice care a organizat licitația, în termen de 24 de ore de la încheierea acesteia. Instituția publică este obligată să soluționeze contestația în termen de 5 zile de la depunerea acesteia. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziția primarului și va fi formată din minimum trei persoane (președinte, secretar, membru).

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare și să achite integral prețul adjudecat al bunului în termen de 10 zile de la data licitației.

Contractul de vânzare va fi încheiat și autentificat de un notar public.

Sumele rezultate din vânzarea mijlocului fix constituie venit al bugetului local.

CAPITOLUL IV – DOCUMENTE NECESARE

Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, potențial cumpărătoare, care prezintă, până la data ținerii ședinței de licitație, următoarele documente:

a) persoane fizice:

- cerere de participare – formular nr. 1
- actul de identitate, în copie xerox
- certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local, în copie xerox
- dovada achitării taxei de participare, în copie xerox
- dovada depunerii garanției de participare, în copie xerox

b) persoane juridice:

- cerere de participare – formular nr. 1
- certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în copie xerox;
- certificatul de înregistrare fiscală, în copie xerox;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie xerox
- certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local, în copie xerox
- declarație autentică notarială, pe proprie răspundere, a reprezentantului legal, din care să rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- împuternicire din partea persoanei juridice pentru participarea la licitație – formular nr. 2
- dovada achitării taxei de participare, în copie xerox
- dovada depunerii garanției de participare, în copie xerox.

Lipsa oricăror documente dintre cele mai sus-amintite duce la descalificarea ofertantului respectiv, el nemaifiind luat în calcul la numărul ofertanților care participă la licitație.

Nu se acceptă valabilitatea documentelor prezentate de către ofertanții participanți la prima licitație în caz de repetare sau reluare a licitației.

Relații suplimentare se pot obține de la Primăria orașului Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, în zilele lucrătoare, în intervalul orar 8 -16 sau la telefon 0265-411548.

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
(persoane fizice)

Obiectul licitației: valorificarea mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș

1. Numele și prenumele:
2. Domiciliul (adresa completă):,
telefon
3. Taxa de participare s-a achitat prin chitanța/ordinul de plată nr. din
4. Garanția de participare s-a constituit prin chitanța/ordinul de plată nr. din
5. Am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini aprobat prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. ... din ... și mă angajez ca, în cazul în care îmi adjudec licitația să cumpăr bunul și să achit prețul de adjudecare, integral, în termen de 10 de zile de la data procesului-verbal de adjudecare.
6. În cazul neîndeplinirii culpabile a condițiilor impuse prin caietul de sarcini aprobat prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. ... din ..., accept necondiționat pierderea garanției de participare depusă.
7. Răspund conform normelor legale în vigoare pentru realitatea datelor și a informațiilor furnizate și pentru îndeplinirea angajamentelor asumate prin prezenta cerere, precum și prin celelalte documente depuse la înscrierea la licitație.

Data

Semnătura

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
(persoane juridice)

Obiectul licitației: valorificarea mijlocului fix "Centrala termică nr. 1", situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș

1. Denumirea persoanei juridice:
2. Sediul (adresa completă):,
telefon
3. Numele reprezentantului legal:
4. Numele persoanei împuternicite să reprezinte persoana juridică la licitație:
5. Taxa de participare s-a achitat prin chitanța/ordinul de plată nr. din
6. Garanția de participare s-a constituit prin chitanța/ordinul de plată nr. din
7. Am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini aprobat prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. ... din ... și ne angajăm ca, în cazul în care ne adjudecăm licitația să cumpărăm bunul și să achităm prețul de adjudecare, integral, în termen de 10 de zile de la data procesului-verbal de adjudecare.
8. În cazul neîndeplinirii culpabile a condițiilor impuse prin caietul de sarcini aprobat prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. ... din ..., acceptăm necondiționat pierderea garanției de participare depusă.
7. Răspundem conform normelor legale în vigoare pentru realitatea datelor și a informațiilor furnizate și pentru îndeplinirea angajamentelor asumate prin prezenta cerere, precum și prin celelalte documente depuse la înscrierea la licitație.

Data

Semnătura și ștampila

ÎMPUTERNICIRE

Noi, (denumirea completă a licitantului),
având sediul social în (adresa completă),
telefon, reprezentată legal prin (nume, prenume, funcție)
.....
împuternicim prin prezenta pe dl/d-na,
cu domiciliul (adresa completă),
care se legitimează cu (C.I.) seria, nr., emis de
....., la data de, să participe și să semneze în
numele nostru și pentru noi la licitația publică deschisă cu strigare, organizată de U.A.T.
Orașul Luduș în data de, pentru valorificarea mijlocului fix "Centrala
termică nr. 1", situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș.

Data

Semnătura și ștampila