

**Proiect de hotărâre
din 23 septembrie 2014**

privind 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

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Analizând referatul Compartimentului “Domeniu Public” nr. 26531 din 09.08.2014,
În baza prevederilor:

- art. 10, alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- 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,
- Normele 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 aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale a imobilului „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.

Art. 2 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actele necesare realizării obiectivului propus la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 3 După trecerea în domeniul privat, bunul va fi scos din funcțiune și va fi valorificat prin vânzare la licitație.

Art. 4 Se constituie nominal comisia ce va întocmi procesul-verbal de scoatere din funcțiune a mijloacelor fixe, în următoarea componență:

- președinte: Suciu Maria – șef birou „BFCRU”
- membru: Banea Cosmina – inspector în cadrul biroului „BFCRU”
- membru: Bologa Genoveva – inspector în cadrul biroului „BFCRU”.

Art. 5 Procedura de valorificare prin vânzare la licitație va fi supusă dezbaterii Consiliului Local Luduș după finalizarea procedurilor de trecere a imobilului în domeniul privat și de scoatere din funcțiune.

Art. 6 Se însușește raportul de evaluare întocmit pentru imobilul (teren și construcții) înscris în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 7 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,
- Biroului „I.A.D.P.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- Persoanelor nominalizate la art. 4,
- Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**



REFERAT

privind 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

În prezent, imobilul „Centrala Termică nr. 1” din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, face parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, înscris la poziția nr. 22 din Inventarul aprobat prin H.G. nr. 964/2002, fiind dezafectat și cu durata normală de funcționare consumată.

Pentru acordarea unei alte destinații imobilului sunt necesare investiții majore, iar autoritatea locală nu dispune de resurse financiare. Considerăm că prin vânzarea acestuia se vor suplimenta veniturile la bugetul local și se vor putea realiza investiții în alte domenii, în interesul cetățenilor orașului.

În baza prevederilor:

- art. 10, alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare: *„Trecerea din domeniul public în domeniul privat se face (...) prin hotărâre (...) a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel.”*

- 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.”

- 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.”

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

„Art. 5 Activele corporale aferente capitalului imobilizat sunt:

- a) terenurile, inclusiv investițiile pentru amenajarea acestora;*
- b) mijloacele fixe.”*

„Art. 6 Se consideră mijloace fixe obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- are o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, care poate fi actualizată anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională pentru Statistică;

- are o durată normală de utilizare mai mare de un an.”

„Art. 21 Scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe cu valoarea de intrare complet amortizată sau cu valoarea de intrare rămasă nerecuperată se face cu aprobarea consiliului de administrație, respectiv a responsabilului cu gestiunea patrimoniului.”

„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:

- trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale;
- scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe;
- valorificarea imobilului prin vânzare la licitație publică deschisă cu strigare;
- însușirea raportului de evaluare întocmit pentru imobil.

Menționăm că prețul de vânzare va fi stabilit urmând procedura exemplificată în H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2, capitolul I:

„1.2. Valorificarea prin vânzare a bunurilor scoase din funcțiune sau, după caz, a materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau dezmembrării acestora, potrivit legii, aflate în administrarea exclusivă a instituției publice se face prin organizarea de licitație publică deschisă cu strigare.

1.3. În acest scop, conducătorul instituției publice va numi, prin decizie, o comisie de evaluare compusă din 3-5 membri, din care, în mod obligatoriu, fac parte: conducătorul compartimentului economic al instituției publice și câte un reprezentant din compartimentele administrativ și financiar-contabile, precum și alți specialiști, după caz.

1.4. Comisia de evaluare astfel constituită va întocmi un raport de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune, a materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau dezmembrării acestora, ce urmează a fi vândute.

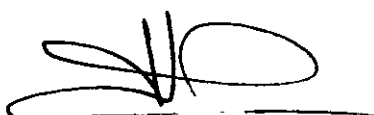
În raportul întocmit de comisia de evaluare se va stabili prețul initial de vânzare. Raportul va fi aprobat de ordonatorul de credite bugetare al instituției publice respective.

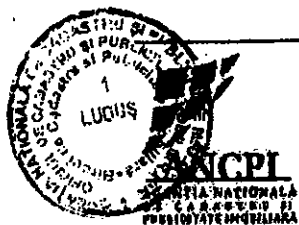
La evaluarea bunurilor se va avea în vedere prețul pieței la bunuri de același fel, precum și perioada de folosință a lor și gradul de uzură.

1.5. În cazul în care comisia de evaluare apreciază că operațiunea de demolare sau de dezmembrare a bunurilor scoase din funcțiune se face cu costuri mai ridicate decât sumele care s-ar obține prin valorificarea acestora ca materiale sau piese rezultate în urma demolării sau dezmembrării, aceasta poate propune conducătorului instituției publice organizarea licitației pentru valorificarea bunurilor scoase din funcțiune nedemolate sau nedezmembrate.”

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

Întocmit,
Năsăudean Anca





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 3737 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2014 |

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| A1 | 54669 | Din acte: 480; Masurata: 480 | |

CONSTRUCTII

| Nr. Crt. | Nr.cadastral Nr.topografic | Adresa | Observatii / Referinte |
|----------|-------------------------------|--|---|
| A1.1 | 54669-C1 | Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200 | Centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazine, construita pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat |

B. Partea II. (Foale de proprietate)

| Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii / Referinte |
|---|------------------------|
| 3737 / 30.04.2014 | |
| Act normativ nr. HG 964, din 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, Hot. 62/15.04.2014-CONSILIUL LOCAL LUDUS, Documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1 |
| 1 ORASUL LUDUS, domeniul public | |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, transcris din CF 1839 Gheja., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1.1 |
| 1 ORASUL LUDUS, domeniul public | |

C. Partea III. (Foale de sarcini)

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

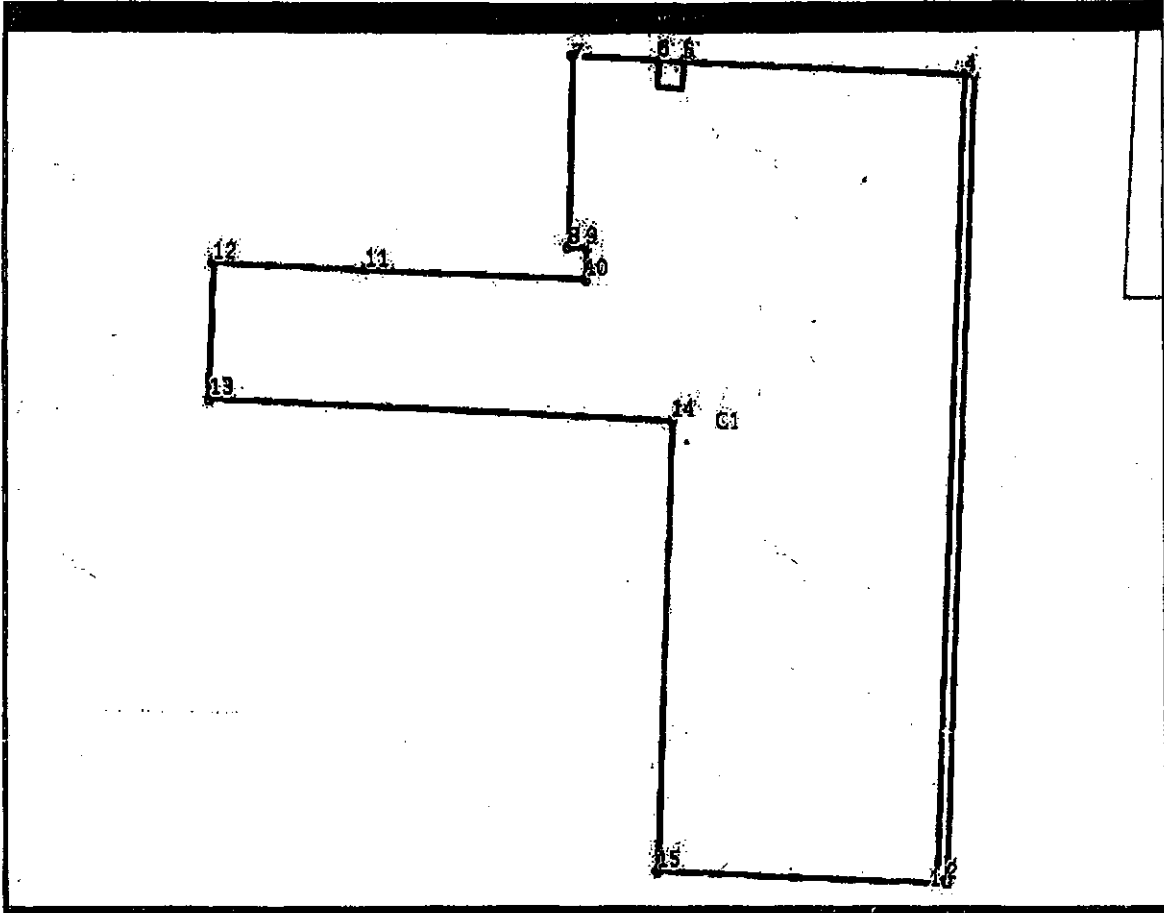
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|---------------|---------------------------|------------------------|
| 54669 | 480 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categoria de folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------|-------------|-----------------------------|-----------|-------------|----------------|---------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte:-; Masurata:480 | - | - | - | terenul este neimprejmult |

Date referitoare la constructii

| Nr. Crt. | Numar | Destinatia constructiei | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------|----------|--|-----------------------------|-------------------|--|
| A1.1 | 54669-C1 | constructii administrative si social culturale | Din acte:-; Masurata:467 | Cu acte | Centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazie, construita pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat |

Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment "" (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 0,4 |
| 2 | 3 | 30,3 |
| 3 | 4 | 0,4 |
| 4 | 5 | 11,3 |

Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (" (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 5 | 6 | 1,0 |
| 6 | 7 | 3,4 |
| 7 | 8 | 7,2 |
| 8 | 9 | 0,7 |
| 9 | 10 | 1,2 |
| 10 | 11 | 8,3 |
| 11 | 12 | 6,0 |
| 12 | 13 | 5,1 |
| 13 | 14 | 17,8 |
| 14 | 15 | 17,0 |
| 15 | 1 | 11,2 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

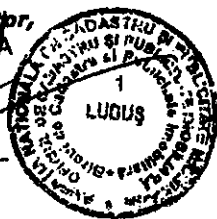
Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
 06/06/2014

Data eliberării,
 / /

Asistent-registrador,
 SANDU DORDEA

DORDEA SANDU
 (semnatura)



Referent

DORDEA GARBELONIA MARIA

Referent relații cu publicul

(parafa și semnatura)

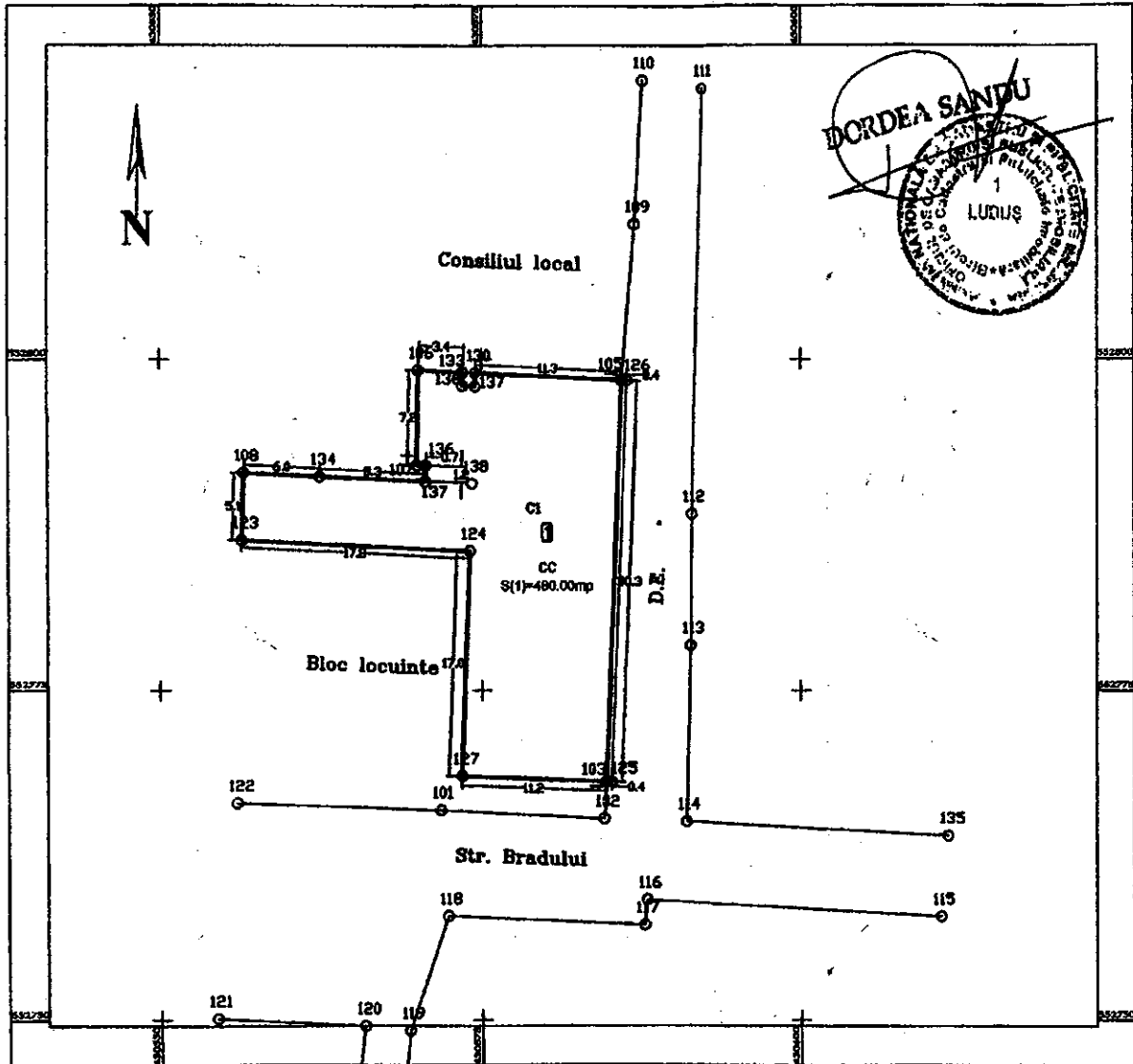
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11 8

Scara 1:500

| | | |
|---------------|--------------------|-----------------------|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
| 54669 | 480 | str. Bradului, nr. 4A |

| | | | |
|---------------------|------|-----|-------|
| Cartea Funciara nr. | 1839 | UAT | Gheja |
|---------------------|------|-----|-------|



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------|
| 1 | cc | 480 | | Terenul este neimprejmuit |
| Total | | 480 | | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Suprafata construita la sol [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| C1 | 467 | | centrala termica de cartier |
| Total | | | |

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

| Nr. Pct. | Coordonata pct. de candur | | Lungimi latitud [m] |
|----------|---------------------------|------------|---------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 127 | 552798.918 | 430573.447 | 11.174 |
| 103 | 552798.090 | 430564.813 | 0.264 |
| 125 | 552798.009 | 430564.897 | 30.341 |
| 128 | 552798.408 | 430568.197 | 0.377 |
| 405 | 552798.415 | 430583.820 | 11.325 |
| 130 | 552798.990 | 430574.508 | 0.981 |
| 133 | 552798.994 | 430573.516 | 3.414 |
| 108 | 552798.172 | 430570.100 | 7.109 |
| 107 | 552798.185 | 430569.952 | 0.604 |
| 136 | 552791.954 | 430570.905 | 1.198 |
| 137 | 552798.736 | 430570.631 | 6.283 |
| 134 | 552791.130 | 430582.356 | 5.652 |
| 100 | 552791.388 | 430558.410 | 5.100 |
| 123 | 552798.302 | 430558.232 | 17.624 |
| 124 | 552798.490 | 430574.038 | 18.897 |

S(1)=480.00mp P=121.233m

Suprafata masurata = 480 mp
Suprafata din act = 480 mp

Executant: **AUORICARE**
Sarla RO-98-F
Santia Ghelbentiu
SANTEA GHEORGHE

Receptionat: **Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mures**
MENTES DINU
referent
3767 / 28 MAR 2016

Data: 30.04.2014
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

SCRIDON D. IOAN
INTEPRINDERE INDIVIDUALA TARNAVENI
Nr. Registrul Comerțului: F/26/1379/2008
C.U.I. 24864993/2008

TARNAVENI str. VIITORULUI NR. 1/A/11 jud. MURES
Tel. 0745075343, 0770780932
E-mail: ioan.scridon@yahoo.com

Nr. 55/30.06.2014

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
-centrala termică și anexe cu terenul aferent-
situată în orașul Luduș, str. Bradului, 4/A, jud. Mureș
în vederea stabilirii VALORII DE PIAȚĂ



SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
PROPRIETAR: ORAȘUL LUDUȘ, DOMENIUL PUBLIC
DESTINATAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al I.I. SCRIDON D. IOAN și al PRIMĂRIEI ORAȘULUI LUDUȘ

Către: PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară –*cladire centrala termică de cartier, cu anexe (atelier si sopron) si terenul aferent*- situată în orasul Luduș, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mureș. Proprietatea aparține ORASULUI LUDUS, domeniul public, cu sediul in str. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mures.

Conform informațiilor și documentelor puse la dispoziția evaluatorului, pe terenul intravilan in suprafata de 480 m.p., este amplasata o centrala termica de cartier (dezafectata), proprietatea ORASULUI LUDUS, domeniul public.

Amplasamentul unde este dispusă proprietatea este situat oras Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mures. În imediata apropiere se află blocuri de locuinte, spatii comerciale si garaje auto.

Proprietatea a fost inspectată în data de 26.06.2014 de către evaluator Scridon Ioan, în prezența dl. Coman Ioan, reprezentantul Primariei orasului Ludus, ocazie si s-a fotografiat; în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară pe segmentul constructii speciale, în care se încadrează proprietatea analizată .

Informațiile utilizate au fost:

- o situația juridică a proprietății imobiliare, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului;
- o informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.)
- o informații privind activitatea viitoare care se va desfășura pe amplasament, cantități, prețuri, rentabilitate;
- o alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- o reprezentantii Primariei orasului Ludus, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, activitate viitoare, rentabilitate) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- o presa de specialitate, internetul;
- o baza de date a evaluatorului;

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare 2011- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a *valorii de piata* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea:

- ✓ „*valorii de piata*” conform Standardelor Internaționale de Evaluare – 2011, IVS – Cadru general

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, extras CF etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE** –*cladire centrala termica cu anexe (atelier si sopron) si terenul aferent*- ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

132.386 LEI (echivalent a 30.177 euro),

din care:

- valoarea terenului este **32.249 LEI;**
- valoarea construcțiilor este **100.137 LEI**

Valoarea nu include TVA;

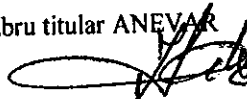
Cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1€ = 4,3870 LEI.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Scridon Ioan

Evaluator Proprietati Imobiliare - membru titular ANEVAR

Legitimatia 16005




Certificare

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

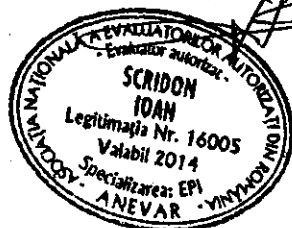
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Ghidul de Evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

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

Scridon Ioan
Evaluator Proprietati Imobiliare - membru titular ANEVAR
Legitimatia 16005



I PREMIZELE EVALUĂRII

1.1 Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

1. Ipoteze:

- o Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Primăriei orasului Ludus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- o Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciara nr. 54669 Ludus, planuri și schite ale proprietății. Proprietatea a fost evaluată fără sarcini;
- o Se presupune ca proprietatea să conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afară de cazul în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- o Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

- o suprafețele luate în calcul au fost determinate pe baza documentelor primite de la proprietar;
- o orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- o intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- o orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară –*clădire centrală termică de cartier cu anexe (atelier, sopron) și terenul aferent*- situată în orasul Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mureș.

Proprietatea aparține ORASULUI LUDUS, domeniul public.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării.

Prezenta lucrare se adresează Primăriei orasului Ludus.

1.3 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Orasului Ludus, domeniul public, asupra construcției –*clădire centrală termică de cartier*- și a terenului aferent.

Evaluatorul a avut la dispoziție: extrasul de carte funciara nr. 54669 Ludus din 06.06.2014, planuri și schite ale proprietății.

Proprietatea a fost evaluată fără sarcini.

1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare:

✓ IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare.
 Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară –clădire centrala termica de cartier cu anexe (dezafectata) si terenul aferent, situată în orasul Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mureș.

Având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea subiect evaluata pentru stabilirea valorii de piata este:

- fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei

- ☐ „valori de piata” așa cum este definita în Standardele Internaționale de Evaluare – 2011- Cadru general:
- ☑ Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

- ✓ IVS Cadru general;
- ✓ IVS 101 Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ IVS 102 Implementare;
- ✓ IVS 103 Raportarea evaluării;
- ✓ IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- ✓ Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenului.

1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2014, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.
 Evaluarea a fost realizată în ultima decada a lunii iunie 2014. Data evaluării este 30.06.2014.

1.6 Moneda raportului

Conform solicitării clientului opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,3870 LEI/EURO.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.7 Modalități de plată

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

1.8 Inspecția proprietății. Data inspecției

Inspeția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator Scridon Ioan, în data de 26.06.2014 în prezența dl. Coman Ioan, reprezentantul Primăriei orasului Ludus.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate actele aferente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor.

1.9 Informațiile utilizate și surse de informații

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele amplasamentului;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ reprezentantii Primariei orasului Ludus, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare;
- ✓ site-uri de publicitate imobiliara.

1.10 Clauza de nepublicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Iunie 2014) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.11 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară -cladire centrala termica de cartier cu anexe (dezafectata) si terenul aferent- situată în orasul Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mureș. Proprietatea aparține ORASULUI LUDUS, domeniul public.

Situația juridică

Proprietar actual: ORASUL LUDUS, domeniul public.

Conform extrasului de carte funciara nr. 54669 Ludus din 06.06.2014, nr. cad/top. 54669, pe terenul intravilan din Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, in suprafara de 480 m.p., este amplasata constructia cu nr. cad. 54669-C1: centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazie, constructia pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate din beton armat.

Inscrieri privitoare la proprietate: B1 - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 - ORASUL LUDUS, domeniul public; B2 - Intabulare, drept de PROPRIETATE, transcris din CF 1839 Gheja, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 - ORASUL LUDUS, domeniul public.

Inscrieri privitoare la sarcini: NU SUNT.

Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini.

Evaluatorul a avut la dispoziție: extrasul CF nr. 54669 Ludus din 06.06.2014.

Restricții de utilizare - nu sunt.

Vecinătăți.

Amplasamentul nu este împrejmuit, având vecini: strada Bradului, blocuri de locuinte, spatii comerciale, garaje auto.

În vederea identificării celor de mai sus evaluatorul a efectuat fotografii.

Proprietatea este amplasată în zona centrala a orasului nou, accesul realizându-se de pe strada Bradului, care face legatura cu str. 1 Decembrie 1918, artera centrala a orasului.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Amplasamentul

Amplasamentul unde este dispusă proprietatea este situat în orasul Ludus, str. Bradului, nr. 4/A, jud. Mures. În vecinatatea amplasamentului se gasesc proprietăți imobiliare cu destinație rezidentiala și comerciala. Utilitatile zonei (electricitate, gaze naturale, apa, canalizare) se gasesc pe proprietate.



Descrierea constructiei:

- **Centrala termica:**

Suprafetele clădirii sunt:

- aria construită (Sc) – 342 mp;
- aria desfășurată (Sd) – 342 mp;
- aria utilă (Su) – 285 mp;

Caracteristicile sale constructive sunt:

- constructie tip hala cu cos de fum;
- fundatii continue din beton;
- zidarie portanta din caramida inclusiv cosul de fum si cadre monolit;
- acoperis: planseu din beton armat, cu hidroizolatie;
- tamplarie metalica;
- pardoseli din mozaic turnat;
- finisaje exterioare: tencuieli simple;
- finisaje interioare: tencuieli simple;
- utilitati: cladirea nu beneficiaza de utilitati (electricitate, gaze naturale, apa, canalizare), acestea fiind debransate;
- instalatii sanitare – cladirea are instalatii de apa si canalizare;
- instalatii electrice - cladirea are instalatii de electricitate;
- anul construirii: 1968;
- starea cladirii: „degradata” . Cladirea nu a mai fost folosita de mai multi ani, fiind dezafectata, nu s-au mai facut reparatii la acoperis, acesta s-a degradat datorita apei de ploaie si altor intemperii, ceea ce a dus si la degradarea planseului, zidariei portante, finisajelor si tamplariei.

- **Atelierul:**

Suprafetele clădirii sunt:

- aria construită (Sc) – 35 mp;
- aria utilă (Su) – 30,70 mp;

Caracteristicile sale constructive sunt:

- fundatii continue din beton simplu;
- zidarie portanta din caramida;
- acoperis: din structura metalica si placi de azbociment.
- planseu din lemn, tencuit;
- tamplarie metalica;
- pardoseli din beton;
- finisaje exterioare: tencuieli simple;
- finisaje interioare: tencuieli simple;
- utilitati: cladirea nu beneficiaza de utilitati (electricitate, gaze naturale, apa, canalizare), acestea fiind debransate;
- instalatii sanitare – nu sunt;
- instalatii electrice – nu sunt;
- anul construirii: 1968;
- starea cladirii: „degradata” .
- **Sopronul:**

Suprafetele constructiei sunt:

- aria construită (Sc) – 91 mp;
- aria desfășurată (Sd) – 91 mp;

Caracteristicile sale constructive sunt:

- fundatii continue din beton simplu, stalpi metalici, si grinzi metalice,
- acoperis: placi de azbociment ondulat.
- Tamplarie: placi de tabla;
- pardoseli din pamant;
- anul construirii: 1972;
- starea constructiei: „corespunzatoare” .

2.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Piața imobiliară a avut în ultimile luni o evoluție descendentă din punct de vedere al prețurilor și al numărului tranzacțiilor efectuate.

Factorii care au determinat scaderea prețurilor sunt: inflația, scaderea surselor de finanțare, înaspririi condițiilor de finanțare a creșterii dobanzilor dar și puterii de cumpărare scăzute a populației.

Orasul Ludus are o populație de 17492 locuitori, se întinde pe o suprafață de 67 km patrati

Piața imobiliară rezidențială/comercială din orasul Ludus, în ultimul timp a cunoscut o scădere. Acest lucru se datorează scaderii puterii financiare a locuitorilor, în urma închiderii unor societăți comerciale de pe raza orasului, reduceri numărului de salariați la alte societăți; societăți care absorbau cea mai mare parte a forței de muncă din oras și împrejurimi.

Un apartament cu 2 camere în Ludus se vinde în jurul sumelor de 70.000 – 100.000 lei, în funcție de zona și îmbunătățiri, iar unul cu 3 camere cu sume cuprinse între 80.000 - 130.000 lei.

Criza economică se va face resimțită și în acest domeniu deoarece cei care cumparau locuințe/spații comerciale veneau cu bani din străinătate ori luau credite de la banca, iar finanțarea acestora are de suferit în această perioadă, ceea ce a dus și la o scădere a prețurilor.

Piața imobiliară din orasul Ludus la ora actuală a condus la următoarele intervale de prețuri, pe segmente de bunuri imobile:

- terenuri intravilane: 6 – 18 euro/mp, în funcție de localizare și utilități;
- apartamente: 300 – 400 euro/mp, în funcție de număr de camere, localizare, suprafață, dotări, finisari.
- case, vile: 200 – 500 euro/mp, în funcție de marime, localizare, vechime, dotări, finisari;
- spații comerciale: 200 – 500 euro/mp, în funcție de localizare, marime, dotări, finisari, vechime

În ceea ce privește piața chirilor, conform datelor existente pe piață, prețul chirilor :

- pentru proprietățile rezidențiale: 2 – 4 euro/mp, în funcție de localizare, marime, dotări și finisari;
- pentru spații comerciale: 2 – 6 euro/mp, în funcție de localizare, marime, dotări.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea este situată în orasul Ludus în care se întâlnesc puține proprietăți asemănătoare și care nu este exploatată în prezent, fiind în stare de conservare.

Având în vedere cele prezentate anterior, se poate aprecia că proprietatea evaluată este o proprietate de tip special, aria geografică la care ne referim fiind orasul Ludus.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economică a orasului Ludus.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți speciale de acest gen.

Cererea de cumpărare pentru spații de acest gen și terenuri în zonă este scăzută, iar oferta este constantă.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către societăți pentru acest tip de spațiu.

Atractivitatea și competitivitatea proprietății studiate provin din:

- ✓ lipsa unor astfel de proprietăți în zona și necesitatea lor;
- ✓ dimensiuni care să asigure o funcționalitate eficientă;

S-a constatat că, cererea de asemenea proprietati aparține investitorilor cu putere financiară capabilă să susțină o asemenea investiție.

Cererea de inchirieri spatii comerciale este relativ redusa pe raza orasului Ludus si aceasta datorita economiei sarace, a lipsei locurilor de munca, a veniturilor mici. Intervalul de valori in care se inchiriaza spatii comerciale este de 2-6 euro/m.p., in functie de amplasare, marime, finisare a acestuia.

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In cazul de fata, fiind vorba de o proprietate speciala, oferta este redusa.

Oferta de spatii comerciale pentru inchiriere este relativ constanta pe raza orasului Ludus.

Echilibrul pietei

La nivelul orasului este dificil de estimat echilibrul pietei datorita unui numar foarte redus de tranzactii regulate.

Preturile la care s-au inregistrat tranzactii de proprietati comerciale variaza mult in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dotari, dimensiuni, etc.

Avand in vedere piata specifica a imobilului subiect, se constata ca aceste proprietati sunt solicitate mai mult ca tranzactie efectiva si mai putin ca inchiriere.

3 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- o cea mai buna utilizare a terenului liber
 - o cea mai buna utilizare a terenului construit.
- Cea mai buna utilizare se va estima in ipoteza terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- o permisibila legal
- o posibila fizic
- o fezabila financiar
- o maxim productiva
- o

In cazul de fata pe teren este o constructie tip hala cu anexe (atelier si sopron), care in trecut a fost folosita ca centrala termica de cartier si care in prezent nu mai este in stare de functionare, blocurile de locuinte fiind debransate de la aceasta; cladirea fiind in stare de conservare.

In aceasta situatie pentru aceasta cladire se prevad doua alternative:

- conversia cladiri pentru o alta activitate, ceea ce presupune cheltuieli de dezafectare a instalatiilor existente, de conversie, reparatii, imbunatatiri;
- demolarea cladirii si construirea unei noi cladiri cu o alta destinatie, ceea ce presupune cheltuieli mai mari.

In situatia data s-a analizat conversia cladirii in doua alternative: amenajarea acesteia ca spatiu comercial - depozit si amenajarea acestuia ca spatiu comercial - magazin, prestari servicii.

Intrucat varianta a doua presupune cheltuieli mai mari, s-a optat pentru prima alternativa, respectiv conversia pentru spatiu comercial - depozit.

| Specificatie | UTILIZARI ALTERNATIVE | | | |
|---|-----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
| | TEREN LIBER | REZIDENTIAL | COMERCIAL - SPATIU DEPOZITARE | COMERCIAL - MAGAZIN |
| Chirie de piata (EURO: luna sau / mpAu / luna) | | 0 | 2 | 2 |
| Suprafata de inchiriat (mpAu) | 480 | 342 | 342 | 342 |
| Venit lunar din chirie - VBP - euro | | 0 | 684 | 684 |
| Venit anual din chirie - VBP - euro | | 0 | 8.210 | 8.210 |
| TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro | | 0 | 8.210 | 8.210 |
| Grad de ocupare % | | 0% | 80% | 80% |
| Venit Brut din Exploatare - VBE - euro | | | 6.570 | 6.570 |
| Rata de capitalizare aferenta VBE | | 10.00% | 10.00% | 10.00% |
| VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro | | | 65.700 | 65.700 |
| Teren in exces - mp | 480 | 0 | 0 | 0 |
| Valoare unitara teren euro / mp | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Valoare teren in exces - euro | 7.680 | 0 | 0 | 0 |
| VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro | 7.680 | 0 | 65.700 | 65.700 |
| Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au | 0 | | 100 | 125 |
| Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro | 0 | 0 | 34.200 | 42.750 |
| TOTAL VALOARE PROPRIETATE | 7.680 | 0 | 31.500 | 22.950 |
| CEA MAI BUNA UTILIZARE | NU | NU | DA | NU |

Având în vedere amplasarea, dimensiunile spațiilor, utilitățile și dotarea acestora în opinia evaluatorului cea mai bună utilizare este cea comercială - depozit.

3.2 Abordarea prin costuri

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Estimarea valorii terenului

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

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

| Elementul de COMPARATIE | Proprietatea subiect | Comparabila A | | Comparabila B | | Comparabila C | | Comparabila D | |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | Ioan Vladutiu | Lalelelor | Central | Panselutelor | Ioan Vladutiu | Lalelelor | Central | Panselutelor |
| Identificare data | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Suprafata [mp] | 480 | 600 | 1000 | 1000 | 2000 | 2000 | 2000 | 500 | 6.000 |
| PREȚ VÂNZARE EUR | | | | | | | | | |
| Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie | | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 16,00 | 16,00 |
| TIP COMPARABILA | | | | | | | | | |
| Tip comparabile | | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Corectie unitara sau procentuala | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Corectie totala pentru tipul comparabilei | | -1,50 | -1,50 | -2,00 | -2,00 | -2,00 | -2,00 | -1,60 | -1,60 |
| Preț de vânzare corectat | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE | | | | | | | | | |
| Drepturi de proprietate transmise | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Corectie totala pentru Drepturi de proprietate | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| RESTRICTIILE LEGALE | | | | | | | | | |
| Restricții legale - coeficienti urbanistici | legale | similare | similare | similare | similare | similare | similare | similare | similare |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| CONDITII DE FINANȚARE | | | | | | | | | |
| Conditii de finanțare | normale | similare | similare | similare | similare | similare | similare | similare | similare |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala pentru finanțare | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| CONDITII DE VÂNZARE | | | | | | | | | |
| Conditii de vânzare | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala pentru conditii de vânzare | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| CONDITII DE PIATA | | | | | | | | | |
| Conditii ale pietei | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru conditii ale pietei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,50 | 13,50 | 13,50 | 18,00 | 18,00 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| LOCALIZARE | | | | | | | | | |
| Localizare | str. Bradului | Ioan Vladutiu | Lalelelor | Central | Panselutelor | Ioan Vladutiu | Lalelelor | Central | Panselutelor |
| Corectie unitara sau procentuala | | 5,0% | 5% | 0% | 0% | 5,0% | 5% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru localizare | | 0,88 | 0,88 | 0,00 | 0,00 | 0,88 | 0,88 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 14,18 | 14,18 | 14,18 | 18,00 | 14,18 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | | | | | |
| Marime dimensiune | 480 | 600 | 1000 | 1000 | 2000 | 2000 | 2000 | 500 | 6.000 |
| Corectie unitara sau procentuala | | -2,0% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Corectie totala pentru dimensiuni | | -0,28 | -0,71 | -0,71 | -0,72 | -0,72 | -0,72 | -0,25 | -0,25 |
| Forma (raport dimensiuni) si front la strada | neregulat | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0,0% | 15% | 15% | 8% | 8% | 8% | 11% | 10% |
| Corectie totala pentru forma si front | | 0,00 | 1,42 | 1,42 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 1,22 | 1,22 |
| Topografie | plan | plan | plan | plan | plan | plan | plan | plan | plan |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru topografie / planitate, alie aspecte | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,88 | 14,88 | 14,88 | 18,00 | 14,88 | 18,00 | 14,40 | 14,40 |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | | | | | |
| Utilitati an. apa / canalizare / gaze metan / termocentral / alie | toate pe teren | toate pe teren | toate la strada | toate la strada | toate la strada | toate la strada | toate la strada | toate pe teren | toate pe teren |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala pentru utilitati disponibile | | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 13,88 | 15,88 | 15,88 | 19,00 | 15,88 | 19,00 | 14,40 | 14,40 |
| ZONAREA | | | | | | | | | |
| Zonare - destinatia legala permisa | rezidential/comercial | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| Corectie unitara sau procentuala | | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Corectie totala pentru zonare | | 0,69 | 0,79 | 0,79 | 0,79 | 0,79 | 0,79 | 0,91 | 0,91 |
| Preț corectat (EUR/mp) | | 14,59 | 16,68 | 16,68 | 19,79 | 16,68 | 19,79 | 15,31 | 15,31 |
| CEA MAI BUNA UTILIZARE | | | | | | | | | |
| Cea mai buna utilizare | comercial | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| Corectie unitara sau procentuala | | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Corectie totala pentru Cea mai buna utilizare | | 0,73 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,98 | 0,98 |
| Preț corectat | | 15,32 | 17,51 | 17,51 | 20,62 | 17,51 | 20,62 | 16,29 | 16,29 |
| Preț corectat (Eur/mp) | | 15,32 | 17,51 | 17,51 | 20,62 | 17,51 | 20,62 | 16,29 | 16,29 |
| Corectie totala neta | (absolut) | 1,82 | 4,01 | 4,01 | 4,01 | 4,01 | 4,01 | 5,77 | 5,77 |
| | (procentual) | 13% | 30% | 30% | 4% | 4% | 4% | 43% | 43% |
| | (absolut) | 2,38 | 5,43 | 5,43 | 5,43 | 5,43 | 5,43 | 5,77 | 5,77 |
| | (procentual) | 17,6% | 40,2% | 40,2% | 30,0% | 30,0% | 30,0% | 42,7% | 42,7% |
| Corectie totala brută | | 480 | | | | | | | |
| Suprafata | | 16,32 | | | | | | | |
| Opinie mp | | 7,351 | | | | | | | |
| Valoare estimata _EURO | | 32,249 | | | | | | | |
| Valoare _RON | | 4,387 | | | | | | | |
| Curs ajutor | | 30.06.2014 | | | | | | | |
| Data evaluarii | | | | | | | | | |

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

| Nr. crt. | Criteriul de comparație | Teren de evaluat: | Terenuri de comparație | | | |
|----------|--|-----------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | A | B | C | D |
| 0 | Totul comparabile | | clera | clera | clera | clera |
| 1 | Drepturi de proprietate garantate: | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
| 2 | Restricții legale | legale | similare | similare | similare | similare |
| 3 | Condiții de finanțare | normale | similare | similare | similare | similare |
| 4 | Condiții de vânzare | normale | normale | normale | normale | normale |
| 5 | Condiții de posesie: | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |
| 6 | Locațiune: | str. Bradului | Ioan Viadului | Lalelelor | Cernai | Pansebeșilor |
| 7 | Caracteristici fizice | | | | | |
| | Suprafața imp.: | 480 | 600 | 1000 | 1000 | 500 |
| | Forma, raport front/adancime: | neregulat | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular | dreptunghiular |
| | Front strada - aprox.: | 52,50 - 3 fronturi | 50 - 3 fronturi | 15 | 20 | 11,2 |
| | Topografie: | plan | plan | plan | plan | plan |
| 8 | Utilități (apă / canalizare / gaz / aer condiționat / etc.): | toate pe teren | toate pe teren | toate la strada | toate la strada | toate pe teren |
| 9 | Zonare: | rezidențial/comercial | rezidențial | rezidențial | rezidențial | rezidențial |
| 10 | Casa ma bună cu date: | comercial | rezidențial | rezidențial | rezidențial | rezidențial |
| | Pret/ mp (EUR): | | 9.000 | 15.000 | 20.000 | 9.000 |
| | Pret/ mp (EUR): | | 15 | 15 | 20 | 15 |

Grila de comparații este următoarea :

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate, respectiv **15,32 euro/m.p.** În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **7.351 EURO** echivalent a **32.249 LEI**.

3.2.2 EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere caracteristicile clădirilor examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare. Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifțuri și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

Cifrele de cost unitar se exprimă, de regulă, la suprafața desfășurată construită, sau utilă.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- ✓ Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- ✓ Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- ✓ Cererea și oferta sunt în echilibru,
- ✓ Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- ✓ Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- ✓ Estimarea deprecierei acumulate
- ✓ Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

☞ Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

☞ Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

☞ Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- ✓ uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire

sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- Având în vedere scopul evaluării și prezumția că această casă va fi valorificată separat s-a perceput o depreciere funcțională aferentă utilizării separate de către doi proprietari, fără interese economice comune (aceste elemente au fost menționate la capitolul aferent „impactului valorificării independente)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.
Defalcarea pe obiecte de construcții și costuri de reconstrucție s-a făcut pe baza costurilor din „ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale – autor ing. Corneliu Schiopu – Editura IROVAL București 2010.

Devizele utilizate pentru estimarea valorii construcțiilor prin metoda costurilor sunt prezentate în anexe. Sinteza acestor devize este prezentată mai jos:

- ✓ Date constructive conform planșei anexă
- ✓ Alte aspecte: Conform descrierii proprietății imobiliare
- ✓ Este efectuat în fișa anexă:

Aceasta valoare nu conține valoarea terenului.

Astfel, valoarea construcțiilor evaluate este:

| | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|------------|
| COST INLOCUIRE NET | Centrala termica – sala cazanelor | 20.871 EURO | 91.561 LEI |
| COST INLOCUIRE NET | Atelier | 1.208 EURO | 5.299 LEI |
| COST INLOCUIRE NET | Sopron | 747 EURO | 3.277 LEI |

$V_{\text{CONSTRUCTII}} = 22.826 \text{ EURO}$

$V_{\text{TEREN}} = 7.351 \text{ EURO}$

REZULTATUL METODEI COSTURILOR

Prin însumarea valorii de piață a terenului și a valorii rămase a construcțiilor obținem:

$V_{\text{COST}} = 30.177 \text{ EURO (echivalent a 132.386 LEI)}$

Intrucat pe raza orasului Ludus nu se cunosc tranzactii sau oferte de vanzari recente sau inchirieri pentru astfel de proprietati, nu s-au abordat alte metode de evaluare (comparatii, capitalizarea venitului), pentru proprietatea evaluata.

3.3 REZULTATELE EVALUĂRII

În urma aplicării singurei metode de evaluare prezentate în raport a fost obținuta următoarea valoare:

Total abordare prin costuri de înlocuire = 30.177 EURO echivalent a 132.386 LEI.

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea pe baza costului de înlocuire.

Astfel, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate – clădire centrala termica cu anexe (atelier și sopron) și a terenului aferent este:

132.386 LEI
(echivalent a 30.177 EURO);

din care:

- valoarea terenului = 32.249 LEI;
- valoarea construcțiilor = 100.137 LEI

Valoarea nu contine T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Iunie 2014;
- o valoarea prezentată include valoarea terenului, construcției și a dotărilor și instalațiilor de natură imobiliară (utilități, șamd.);
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost: 1 EURO = 4,3870 (curs BNR – 30.06.2014)
- o evaluarea se referă la proprietatea identificată prin CF nr. 54669 Ludus din 06/06/2014 și indicată pe teren de reprezentantul proprietarului.
- o valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe)

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni



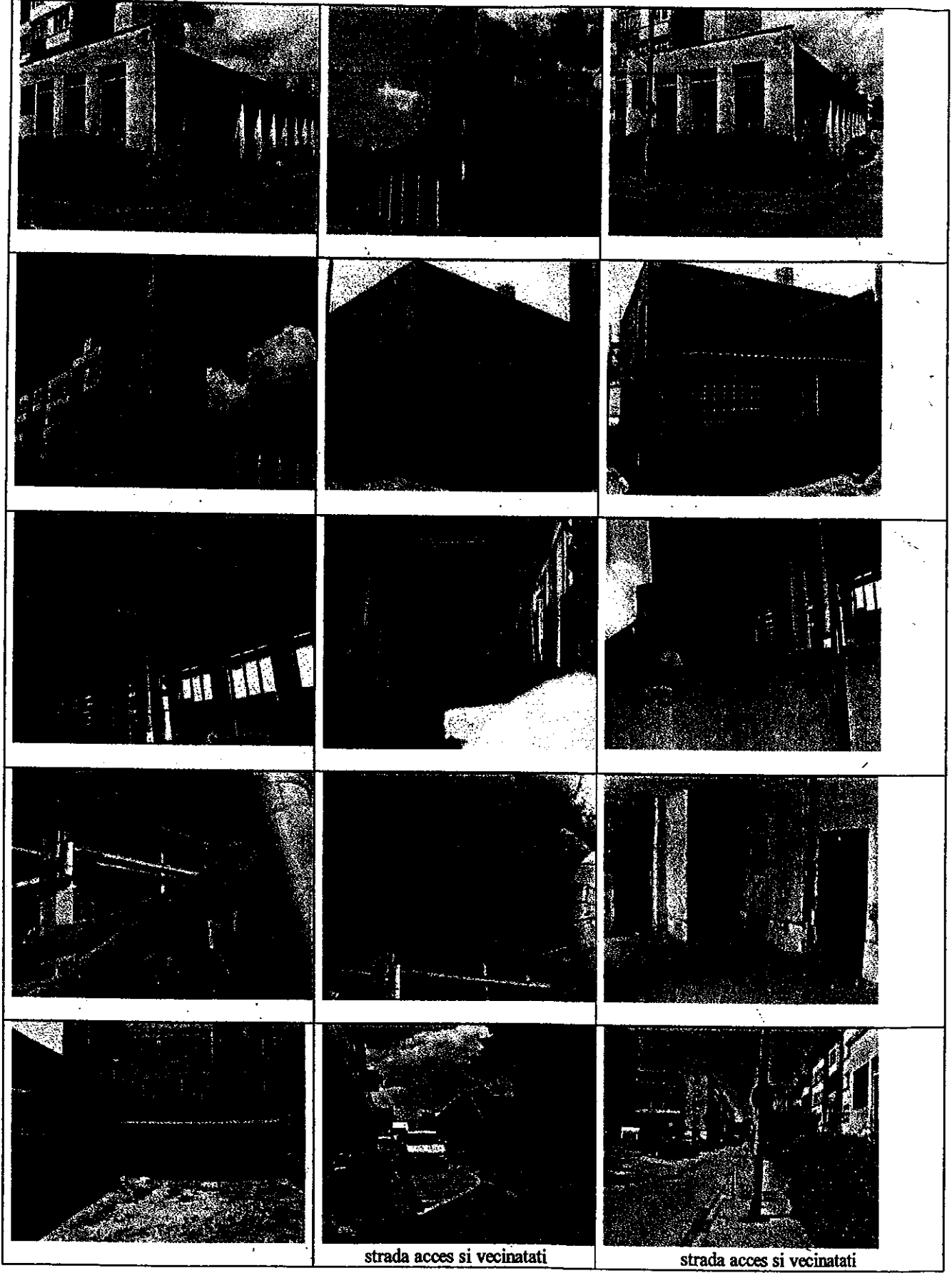
Evaluator proprietati imobiliare
Scridon Ioan



ANEXE

- 3.4.1 Fotografii amplasament**
- 3.4.2 Fise calculatie abordare prin costuri**
- 3.4.3 Documente proprietate**
- 3.4.4 Planuri, schite**
- 3.4.5 Comparabile**

3.4.1. Fotografii amplasament.



strada acces si vecinatati

strada acces si vecinatati

3.4.2 Fise calculatie abordarea prin costuri de inlocuire

Proprietar: Primaria oras Ludus
 Denumire și adresă obiectiv: Centrata termica sala cazanelor - str Bradului nr 4/A
 Data evaluării: 30.09.2014
 Suprafata construită Sdc (mp) = 342,0
 Suprafata desfașurat construită Sdc (mp) = 342,0

| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafata Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (euro/mp, lei/mp) | Total cost (euro, lei) | Indici actualizare 2013-2014 | 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 | 6STR1012H8 | 342,0 | 159,8 | 54.651,6 | 1,1322 | 1,000 | 1,000 | 61.876,6 |
| Total | | | | | | | | |
| Terasa circulabila | | | | | | | | |
| 1 | TERCIRC | 342,0 | 222,6 | 76.128,2 | 1,0531 | 1,000 | 1,000 | 80.171,7 |
| Total | | | | | | | | |
| Inchideri perimetrare | | | | | | | | |
| 1 | ICARA24GH8 | 342,0 | 73,2 | 25.034,4 | 1,1103 | 1,000 | 1,000 | 27.795,7 |
| Total | | | | | | | | |
| Finisaj | | | | | | | | |
| 1 | FINIHALA | 342,0 | 32,7 | 11.183,4 | 1,0282 | 1,000 | 1,000 | 11.476,4 |
| Total | | | | | | | | |
| Instalatii electrice hala | | | | | | | | |
| 1 | ELHALAC | 342,0 | 13,3 | 4.548,6 | 1,0069 | 1,000 | 1,000 | 4.580,0 |
| Total | | | | | | | | |
| Instalatii sanitare hala | | | | | | | | |
| 1 | SAHALAC | 342,0 | 16,2 | 5.540,4 | 1 | 1,000 | 1,000 | 5.540,4 |
| Total | | | | | | | | |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | 191.440,7 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | 559,8 |
| TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | 154.387,7 |
| TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | 451,4 |

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 342,0

| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de inlocuire brut CIB (euro, lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei) |
|---------------------------------------|-------------------------|--|------------------|---|
| 1 | Structură de rezistență | 61.876,6 | 54% | 28.463,2 |
| 2 | Invelitori și terase | 80.171,7 | 75% | 20.042,9 |
| 3 | Inchideri perimetrare | 27.795,7 | 50% | 13.897,8 |
| 4 | Finisaj | 11.476,4 | 80% | 2.295,3 |
| 5 | Instalatii electrice | 4.580,0 | 100% | 0,0 |
| 6 | Instalatii sanitare | 5.540,4 | 100% | 0,0 |
| 7 | Instalatii de incalzire | 0,0 | 0% | 0,0 |
| Total cost cu TVA (Euro, Lei) | | 191.440,7 | | 64.699,3 |
| Total cost cu TVA (Euro/mp, Lei/mp) | | 559,8 | | 189,2 |
| Total cost fără TVA (Euro, Lei) | | 154.387,7 | | 52.176,8 |
| Total cost fără TVA (Euro/mp, Lei/mp) | | 451,4 | | 152,6 |
| Depreciere functionala | | | | 50% |
| Depreciere externa | | | | 20% |
| Valoare ramasa | | | | 20.871 € |

Proprietar: ORASUL LUDUS, domeniul public
 Denumire și adresă obiectiv: Anexa CT - atelier str Bradului nr 4/A
 Data evaluării: 30.08.2014
 Suprafața construită Sc (mp) = 35,0
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 35,0

| Nr. Crt | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (euro/mp, lei/mp) | Total cost (euro, lei) | Indici de actualizare 2013-2014 | Cost. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
|--|-------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | | | | | | D 1.000 | E 1.000 | |
| Infrastructură | | | | | | | | |
| 1 | INFRAAGC | 35,0 | 92,3 | 3.230,5 | 1,0678 | 1,000 | 1,000 | 3.449,5 |
| | | | | | | | | 3.449,5 |
| Suprastructură - Structură | | | | | | | | |
| 1 | SUPRAAGC | 35,0 | 78,9 | 2.761,5 | 1,2 | 1,000 | 1,000 | 3.192,6 |
| | | | | | | | | 3.192,6 |
| Finisaj interior și exterior | | | | | | | | |
| 1 | FINAGC | 35,0 | 42,2 | 1.477,0 | 1,0677 | 1,000 | 1,000 | 1.577,0 |
| | | | | | | | | 1.577,0 |
| Instalații electrice | | | | | | | | |
| 1 | ELMAGC | 35,0 | 3,5 | 122,5 | 1,0181 | 1,000 | 1,000 | 124,5 |
| | | | | | | | | 124,5 |
| Invelitori | | | | | | | | |
| 1 | AZBMAGC | 35,0 | 50,3 | 1.760,5 | 1,0596 | 1,000 | 1,000 | 1.865,4 |
| | | | | | | | | 1.865,4 |
| | | | | | | | | 10.209,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | 291,7 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | 8.233,1 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | 235,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | |

Tabel centralizator pentru analiza deprecierilor atelierului

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 | 8.642,1 | 54% | 3.055,4 |
| 2 | Finisaj | 1.577,0 | 80% | 315,4 |
| 3 | Instalații electrice | 124,5 | 100% | 0,0 |
| 4 | Instalații sanitare | 0,0 | 0% | 0,0 |
| 5 | Instalații de încălzire | 0,0 | 0% | 0,0 |
| 6 | Invelitori și terase | 1.865,4 | 80% | 373,1 |
| 7 | Fațadă | 0,0 | 0% | 0,0 |
| Total cost cu TVA (Euro, Lei) | | 10.209,0 | | 3.743,8 |
| Total cost cu TVA (Euro/imp, Lei/imp) | | 291,7 | | 107,0 |
| Total cost fără TVA (Euro, Lei) | | 8.233,1 | | 3.019,2 |
| Total cost fără TVA (Euro/imp, Lei/imp) | | 235,2 | | 86,3 |
| Depreciere funcțională | | | | 50% |
| Depreciere externă | | | | 20% |
| Valoare ramasa | | | | 1.208 € |

Proprietar: ORASUL LUDUS, domeniul public
 Denumire și adresă obiectiv: Scoala str Bradului nr 4/A
 Data evaluării: 30.05.2014
 Suprafața construită: Sc (mp) = 91,0
 Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 91,0

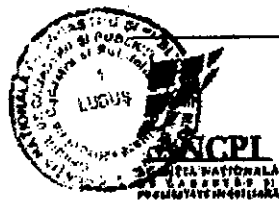
| Nr. crt | Denumire / Simbol | Unitate de măsură | Cantitate | Cost catalog (euro/um, leu/um) | Total cost (euro, lei) | Indici actualizare 2013-2014 | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
|---|-------------------|-------------------|-----------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | | | | | | | E | F | |
| | | | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| Suprastructură : Structură | | | | | | | | | |
| 1 | SMIAZFM | m.p. | 91,0 | 95,9 | 8.726,9 | 1,0613 | 1,000 | 1,000 | 9.261,9 |
| | | | | | | | | | 9.261,9 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | | 101,8 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | | 7.469,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI) | | | | | | | | | 82,1 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | | | |

Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor sopronului

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 | 9.261,9 | 75% | 2.315,5 |
| 2 | Finisaj (cu / fără pardoseală) | 0,0 | 0% | 0,0 |
| 3 | Încalzit și terase | 0,0 | 0% | 0,0 |
| 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) | | 9.261,9 | | 2.315,5 |
| Total cost cu TVA (Euro/um, Lei/um) | | 101,8 | | 25,4 |
| Total cost fără TVA (Euro, Lei) | | 7.469,2 | | 1.867,3 |
| Total cost fără TVA (Euro/um, Lei/um) | | 82,1 | | 20,5 |
| Depreciere funcțională | | | | 50% |
| Depreciere externă | | | | 20% |
| Valoare rămasă | | | | 747 € |

3.4.3 Documente proprietate



CARTE FUNCIARA NR. 54669 Comuna/Oras/Municipiu: Ludus

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 3737 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2014 |

A. Partea I. (Foile de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| A1 | 54669 | Din acte: 480; Măsurata: 480 | |

CONSTRUCTII

| Nr. Crt. | Nr.cadastral Nr.topografic | Adresa | Observatii / Referinta |
|----------|-------------------------------|--|---|
| A1.1 | 54669-C1 | Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200 | Centrala termica de cartier nr: 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazine, construita pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat |

B. Partea II. (Foile de proprietate)

| Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii / Referinta |
|--|------------------------|
| 3737 / 30.04.2014 | |
| Act normativ nr. HG 964, din 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, Hot. 62/15.04.2014-CONSILIUL LOCAL LUDUS, Documentatie cadastrala vizata de OCPI Mures | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1 ORASUL LUDUS, domeniul public | A1 |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, transcris din CF 1839 Gheja., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1 ORASUL LUDUS, domeniul public | A1.1 |

C. Partea III. (Foile de sarcini)

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinta |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

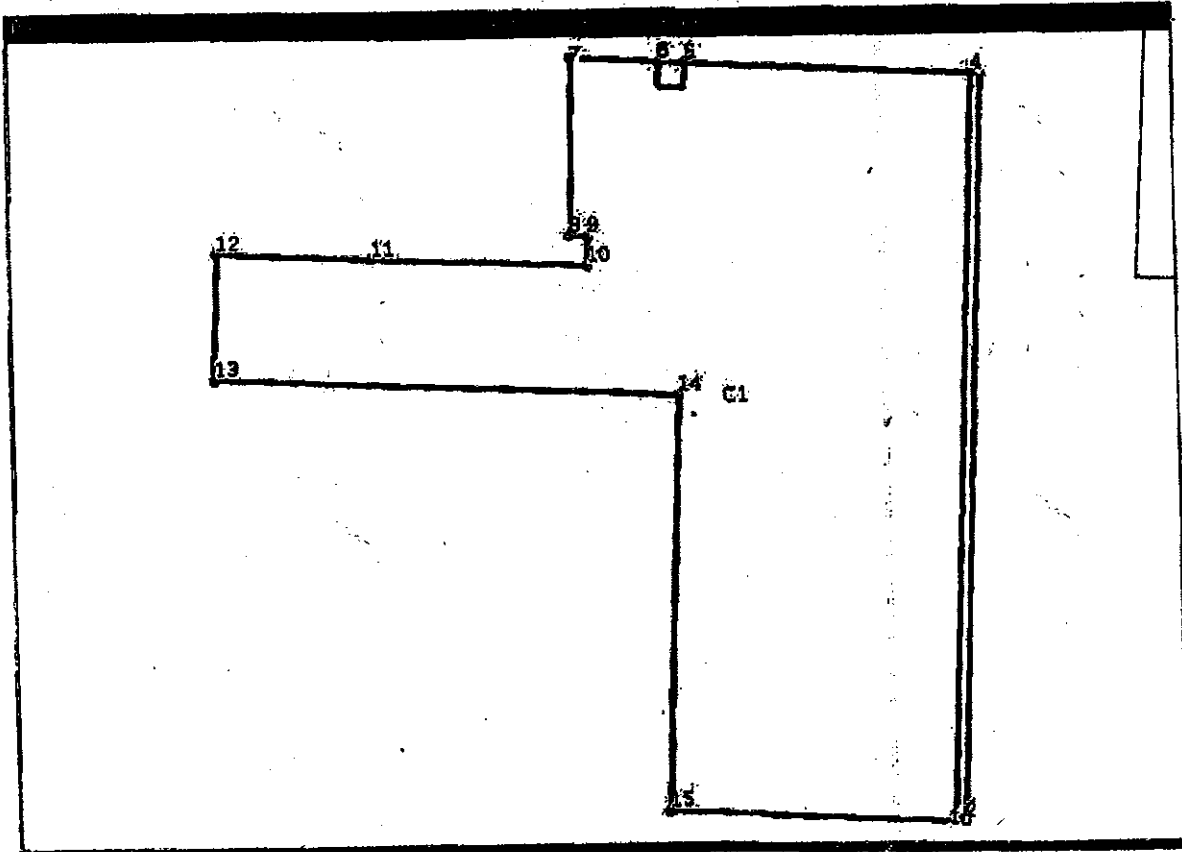
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Ludus, Strada Bradului, nr. 4A, cod postal 545200

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|---------------|---------------------------|------------------------|
| 54669 | 480 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categoria de folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografie | Observatii / Referinte |
|---------|------------------------|-------------|--------------------------|-----------|-------------|----------------|---------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte:-; Masurata:480 | - | - | - | terenul este neimprejmuit |

Date referitoare la constructii

| Nr. Crt. | Numar | Destinatia constructiei | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------|----------|--|--------------------------|-------------------|---|
| AL.1 | 54669-C1 | constructii administrative si social culturale | Din acte:-; Masurata:467 | Cu acte | Centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazie, construita pe fundatie de betoni, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat |

Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment "" (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 0,4 |
| 2 | 3 | 30,3 |
| 3 | 4 | 0,4 |
| 4 | 5 | 11,3 |

Lungime Segmente

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

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment "" (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 5 | 6 | 1,0 |
| 6 | 7 | 3,4 |
| 7 | 8 | 7,2 |
| 8 | 9 | 0,7 |
| 9 | 10 | 1,2 |
| 10 | 11 | 8,3 |
| 11 | 12 | 6,0 |
| 12 | 13 | 5,1 |
| 13 | 14 | 17,8 |
| 14 | 15 | 17,0 |
| 15 | 1 | 11,2 |

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Staro 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

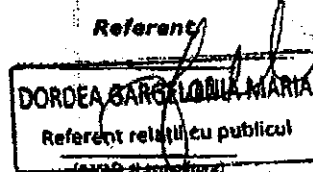
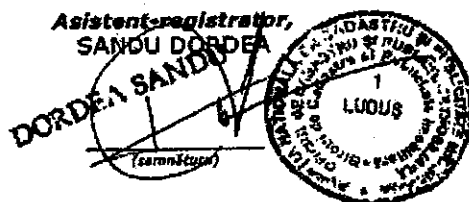
Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

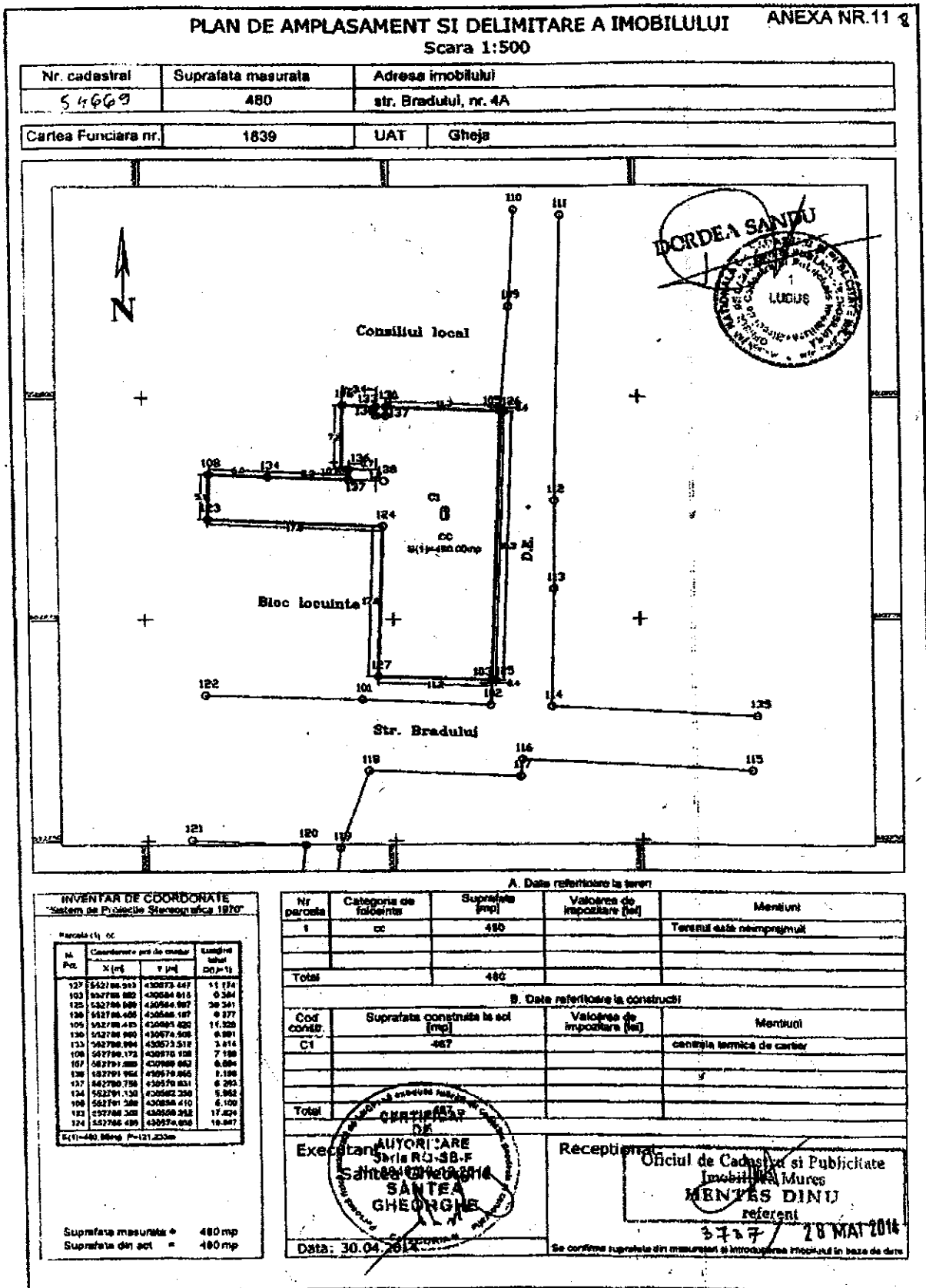
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
06/06/2014

Data eliberării,
/ /



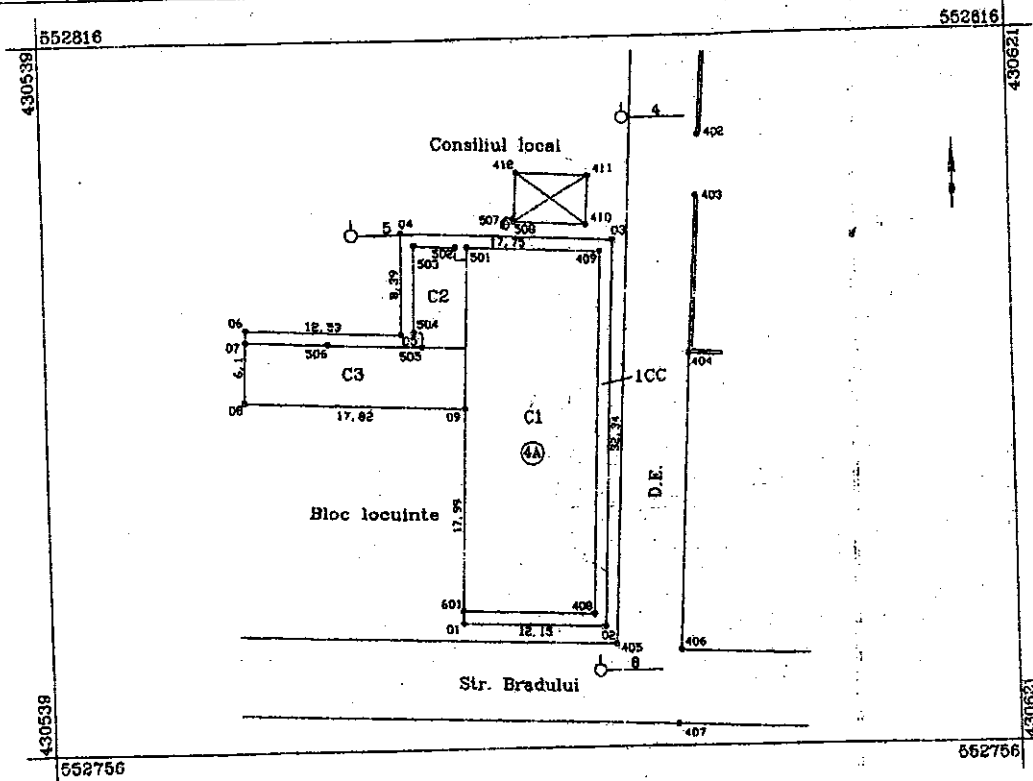
3.4.4 Planuri, schite



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

scara 1:500

| | | |
|---------------------|------------------------------|---|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata 550 mp | Adresa imobilului: Or. Ludus, Str. Bradului nr. 4A |
| Cartea Funciara nr. | UAT Or. Ludus | |



| A. Date referitoare la teren | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Valoarea de impozitare (lei) | Destinatie |
| 1 | ICC | 550 | | Limita permisiunilor |
| Total | | 550 | | |
| B. Date referitoare la constructii | | | | |
| Cod constr. | Suprafata construita la act (mp) | Valoarea de impozitare (lei) | Destinatie | |
| C1 | 342 | | Y | |
| C2 | 50 | | | |
| C3 | 61 | | | |
| Total | | 453 | | |

| INVENTAR DE COORDONATE | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Sistem STEREO 70 | |
| Suprafata | |
| Numar Coordonata (Coordonata punct) | X Y |
| 03 | 552791.831 430560.961 |
| 04 | 552800.821 430569.131 |
| 03 | 552799.371 430595.361 |
| 02 | 552767.031 430585.571 |
| 01 | 552767.511 430573.431 |
| 60 | 552768.511 430572.451 |
| 09 | 552785.51 430574.041 |
| 08 | 552786.31 430556.891 |
| 07 | 552791.41 430556.411 |
| 06 | 552792.41 430556.441 |
| S = 550.48 mp | |
| Suprafata masurata S=550.48mp | |
| Suprafata din act S=2748.00mp | |

| | |
|------|--|
| | |
| Date | Se confirma faptul ca reprezentorii ai Intreprinderii imobiliare la data de data |

3.4.5 Comparabile:

Oferte terenuri:

Comparabila A:

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

Caracteristici

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

Pret

Comercial: 0 RON sau 0 USD

Localizare

Situat pe strada Ioan Vladutiu

Utilitati

curent, apa, gaz

Contact

Numar:
 Telefon:
 Email:

Maxim Ovidiu
 0726821002
 maxim_ovidiu@yahoo.de

Sursa: www.imobiliare.ro

Comparabila B:

Vand teren

Ludus, str Bradului nr 4-IA, jud. Mures

15 000 €

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0746 190 294

Locul, judet, tara
 Veri pe harta

Tibi
 Pe site din an 2013
 Anuntul este actualizat

Tip teren: Emision / intravilan
 Suprafata: 1 000 m²
 Proprietar: Intravilan

Vand teren intravilan in Ludus, str. Lalelelor, 14,5m despicare a strada, amplasat cu toate utilitatile in piarza, curent, gaz, apa canalizare, cablu tv)

Sursa: www.olx.ro

Comparabila C:

TEREN DE VANZARE

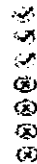
Tip anunt: Oferta/Vanzare
 Localizare: Ludus, Mures
 Zona: Central
 Pret: 20000.00 EUR
 Suprafata: 1000.00 mp
 Tip teren: Intravilan
 Tip cultura: Nespencolat
 Pret pe mp: 20.00 EUR

Date de contact pentru acest anunt: 0756503465

Observatii: Vand teren de 1000 mp si 2000 mp in Ludus pentru constructia casei, cu toate actele in regula, situat intr-o zona aproape de centru, utilitati aproape de teren. 20€/mp

Utilitati

Canalizare:
 Drum acces:
 La casa:
 Cladire pe teren:
 Serac:
 Irigatii:
 Ingrasam



Sursa: www.flash-online.ro

Comparabila D:

Vand Teren Intravilari 500m2

Str. Panselutelor

Zona Rezidentiala, imprejurime populata.

Cuvinte Cheie:

vand teren 500 m2 vanzare terenuri vanzare terenuri ludus vanzare terenuri mures

Oras:

Ludus - Vezi Toate Anunturile din Ludus

Data Adaugarii:

2014-05-06 17:53:14

Membre:

danyciolosp - Vezi Toate Anunturile acestui utilizator

Categorie:

Terenuri

SubCategorie:

Vanzare Terenuri

Pret:

8000 EUR

Telefon:

0746779436

Sursa: www.ludus.imobiliare.orasultau.ro si proprietarul