

**Hotărârea nr. 17
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.

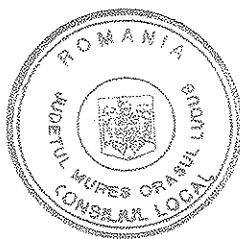
Art. 5 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze, în numele și pe seama U.A.T. Orașul Luduș, contractul de vânzare cu câștigătorul licitației.

Art. 6 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

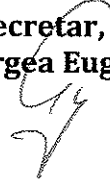
Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „I.A.D.P.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- Spre afișare.

**Președinte de ședință,
Consilier, Deteșan Adrian**



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



Hotărârea nr. 17 din 26 februarie 2019 a fost adoptată cu 16 voturi pentru.

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

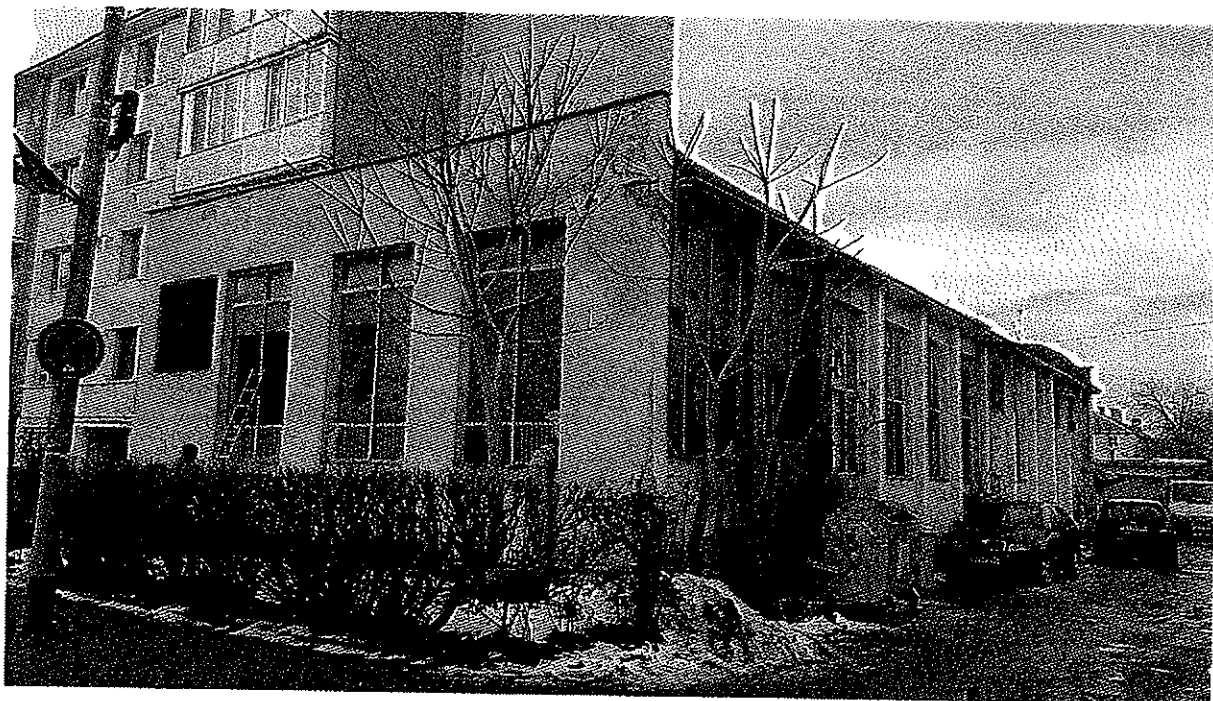
Raport de evaluare

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:

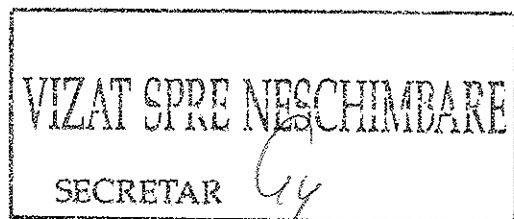
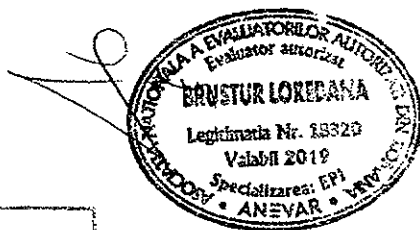
- Proprietatea evaluată reprezintă Teren în suprafață de 480 mp și construcțiile aferente, Sala cazanelor în suprafață construită de 342 mp, Atelier în suprafață construită de 35 mp și Magazie/șopron în suprafață construită de 91mp;
- Proprietatea evaluată este înscrisă în CF 54669 - Luduș, nr. cadastral /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
Legitimatie 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

Client 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):

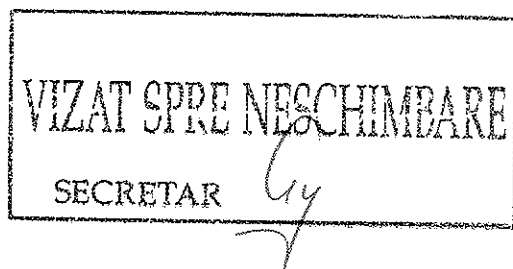
- Abordarea prin piață 437.800 lei, respectiv 92.990 euro
- Abordarea prin cost 414.404 lei, respectiv 88.020 euro

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
Legitimatie 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.
Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.	

2.3. Scopul evaluării

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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 desfășurată 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 Funciara 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 Funciara 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>

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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 fotografii, 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 va baza 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:**
- 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 rezistentă 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *Cy*



	<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 proprietăți 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, neexpușe 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR



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 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 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 bransată 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 bransată 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 bransată 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 Închiderile perimetrare sunt realizate din tablă, iar ziduri de compartimentare nu există, înălțimea este de 2,6 m. Tâmplăria exterioară este din fier.</p>

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



	<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. Istoricul 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

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.

Definirea pieței și subpieței: Piața spațiilor comerciale

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.

Profilul economic

- 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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 închiriabile 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 piață 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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR



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 - teren construit
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.

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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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 analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu proprietatea de evaluat. Sa aies 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 analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu proprietatea de evaluat.</p> <p>Sa aies 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>

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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
	- <u>88.020 euro</u>
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	

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Reconcilierea valorii

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.

Rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor

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

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

Având în vedere faptul că:

- 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),
- opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este valoarea estimată prin abordarea prin piață.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

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

Ec. Brustur Loredana
Membru titular ANEVAR
Legitimație Nr. 18320



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *Ley*

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

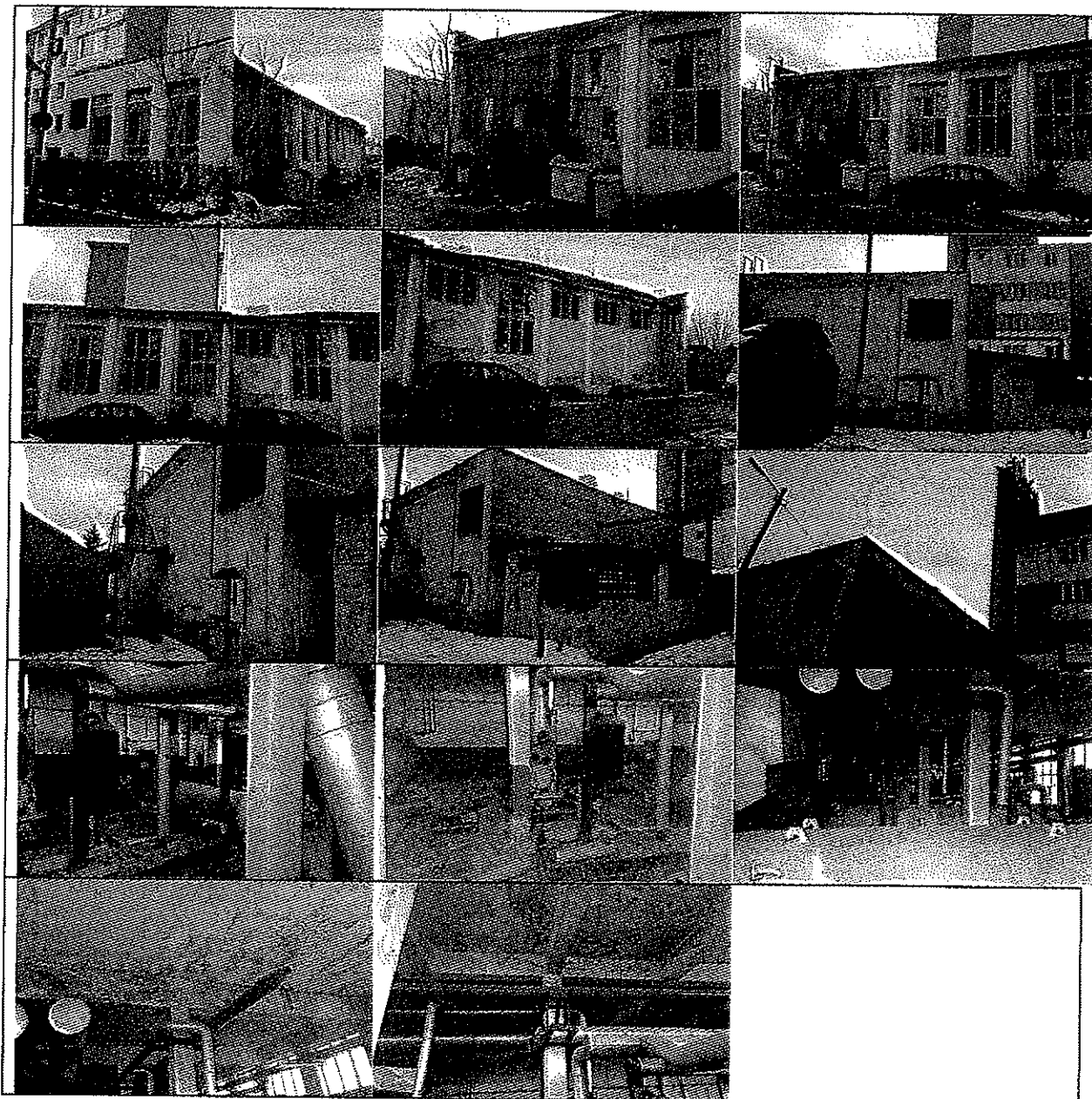
Anexa nr. 6 - Determinarea valorii de piata a proprietății, prin abordarea prin piață

Anexa nr. 7 - Comparabile

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR



Anexa nr. 1 - Fotografii



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *Cy*

Anexa nr. 2 Documente

1472961237

Incheiere nr. 9730 / 07.11.2018

AS CPE
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș

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

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

Asupra cererii introduse de ORASUL LUDUS demarcat în Lot. Luduș, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. 26, Jud. Mureș privind înaltulare sat. înscrisoie prevăzute în cartea funciara, în baza Act Administrativ nr.122025-09-2018 emis de ORASUL LUDUS Consiliul Local;

în vederea rânduie prevăzute în 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 documentul de plată;

Chitanța internă nr. 22029/07-11-2018 în suma de 60
pentru serveniul având codul 231

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

DISPUNE

Admarea cererii cu privire la

- imobilul cu nr. cadastral 54669, înscris în cartea funciara 54669 SAT Luduș având proprietarii ORASUL LUDUS în cota de 1/1 de sub B.1, ORASUL LUDUS în cota de 1/1 de sub B.2;
- Sa înscrie în registrul funciara 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 SAT Luduș;

Prezenta se va comunica părților:
ORASUL LUDUS

*) Cu drept de revocare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, se înscrie în Cartea Funciara și se actualizează de către registratorul-șef

Data soluționării:
15-11-2018

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

Înscrisoie și înscrisoie
 Înscrisoie și înscrisoie

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 67 alin. (2) din Regulamentul de aplicare recepție și înscrisoie în voucherele de cadastru și carte funciara aplicat prin DDG Nr. 209/2018

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară 118.1615
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș

la nr. 9130
 din 09
 din 11
 din 1611

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 54648 Luduș



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN în avalan

Adresa: LOZ, LUDUȘ, Str. Bradului, Nr. 4A, JUDEȚUL MUREȘ

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	54648	420	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
B1	54648 (1)	LOZ, LUDUȘ, Str. Bradului, Nr. 4A, JUDEȚUL MUREȘ	Se învecinează la vest cu terenul nr. 54648 din cartea funciara nr. 54648 din județul Mureș. În componența terenului nr. 54648 din cartea funciara nr. 54648 din județul Mureș se află construcții de funciara nr. 54648 din județul Mureș.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3737 / 30.04/2014 Act de învecinătate nr. 54, din 05.05.2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI prin 02/15.04.2014 CONSILIUL LOCAL LUDUȘ, Documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș.	
B1 Inscriere drept de PROPRIETATE, obținută prin lege, actul nr. 54 / 30.04.2014	A1 / B1
B2 Inscrierea dreptului de PROPRIETATE, obținută prin lege, actul nr. 54 / 30.04.2014	A1 / B2
B3 Inscrierea dreptului de PROPRIETATE, obținută prin lege, actul nr. 54 / 30.04.2014	A1 / B3

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nu sunt	

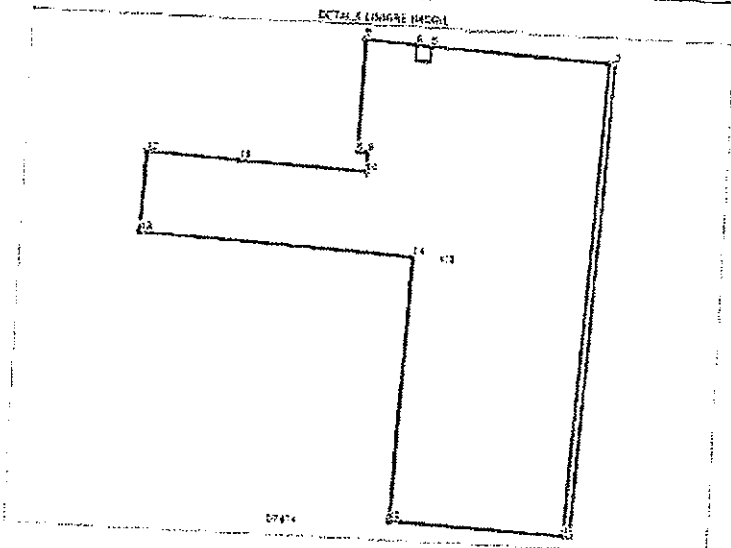
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR
[Signature]



Cămin Funciar Nr. 34659 Comuna Orașul Luduș, Jud. Mureș
 Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren			Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp.)		
34659	460		

Suprafața este determinată evidențiată de proiectul de construcție.



Date referitoare la teren

Nr. C.N.	Categorie folosință	Formă	Suprafață (mp.)	Tara	Parcelă	Nr. tipic	Observații / Referințe
1	Terren	GA	460	-	-	-	terrenul este rampant

Date referitoare la construcții

C.N.	Număr	Denumire construcție	Suprafață (mp.)	Statură (m)	Observații / Referințe
411	5-4659-C1	construcție administrativă și social-culturală	467	5,10	se continuă în 301.467 mp. Lungime totală de câștig pe 1. construcție din stâlpi beton, acoperiș din țiglă, înălțimea de la sol până la cămin, stâlpii din profilul de beton.

Lungime segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectul în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0,384
2	3	30,341

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR



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

Calea Funcției nr. 59669 Comuna Cluj-Mare, județul Cluj

Punct inceput	Punct sfârșit	lungimea segment (m)
3	4	6.377
4	5	11.025
5	6	0.951
6	7	3.474
7	8	7.188
8	9	0.684
9	10	1.130
10	11	6.283
11	12	3.852
12	13	5.1
13	14	17.824
14	15	10.857
15	1	11.174

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție bieros 3D și sunt rotunjite la 2 zecimile.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente rotunjite ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetri.

Cerșire (8) prezenta extras cerșinduo la dispozitie în viziuni din cauze formata originala, pasrele de acest
 lucru
 Prezenta extras de carte funcționară este valabilă în autentificarea de către notarul public și instanțele judecătorești
 și se aplică drepturile reale precum și pentru dobândirea succesiunilor. În informațiile prezentate sunt
 succedute de orice modificare, în condițiile legii
 Se aplică tariful de 10 RON. - Chitanța internă nr. 22/2016/11-2016 în suma de 60, pentru înregistrarea
 publicitate imobiliare în județul nr. 237

Data semnării:
 18.11.2016
 Data înregistrării:
 ...

Asistent Registratură:
 CLAUDIA MARCU CALUGAR

Notar Public
IOBES GARGELIONA MARIS
 Județul Cluj
 Strada ...

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR



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

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR. 14.8.
Scara 1:500

Nr. cadastrelui	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
111/111/111	480	str. Bradului, nr. 4A

Cămin Funcționari

1830 UAT Cămin

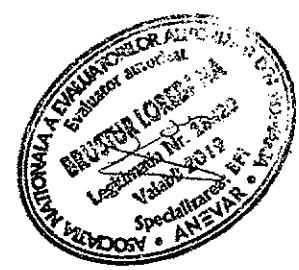
h nivelul	Componența planșelor	Suprafața [m²]	Valoarea de evaluare [lei]	Notă
1	C	480		Imobilul este proprietate
Total		480		

Cod Cămin	Denumirea categoriei de folosință	Denumirea de evaluare [lei]	Notă
1	Imobilul este proprietate		

EXEMPLIFICARE
Săniuș Cristian
SĂNITĂȚI
CĂMINIȘTI

RECEPȚIE
MESTER DINI
111/111/111
111/111/111

Suprafața măsurată: 480m²
Suprafața evaluată: 480m²



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

[Signature]

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

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 3 din 10 ianuarie 2019

În scopul: **Evaluare imobiliară - Centrala termică de cartier nr.1**

Ce cerșesc în Cereții adresate de **Orașul Luduș** CUI 6669317, cu sediul în județul Mureș, orașul Luduș, cod poștal 545200, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26 prin reprezentant Născădean Anca, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, cod poștal 545200, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 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 identicital prin Cartea Funciara nr. 54669 a localității Luduș, nr.cad. nr. top. 54669

În temeiul regulamentului Documentației de urbanism fără P.U., aprobat 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 Funciara 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, domiciliul privat, este situat în intravilanul orașului Luduș în afara zonei de protecție, dobândit prin Lege

Nu există însăși în regim special asupra imobilului.

Imobilul nu este inclus 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 edificiu cu centrala termică de cartier nr. 1.

Imobilul este identificat în U.P.N., zona de referință C - Zona urbană se află în afara zonei protejate și este înscrisă din clădiri cu regim de construcție discretivă având ca regim de înălțime maxim P+4 etajuri în care predomină serviciile și instituțiile publice.

UTILIZĂRI ADMISE:

Se mențin neschimbate acele utilizări mijle ale clădirilor care corespund cerințelor actuale:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orașesc;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreținere, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- bășoare de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-șmă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cafeterii, cafenele etc.;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR



- sport și recreere în spații acoperite;
- încălzire la sol și răcire aer condiționat;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuturii;
- locuințe cu parca auto privat.

Locuințe cu parca auto special care includ spații pentru parcare liberă în funcție de caz, în care asigură accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și prevăzute cu vârstă limitată de utilizare.

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 asfalt de fronton mai lungi de 40 metri.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes urbanistic - administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții bancii și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul înlocuirii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și eventual în curți, vor fi despuse acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

La parter apar și podurile, cu excepția spațiilor de acces la nivelele superioare și a pasajelor speciale înclinabile, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderența caracter de comerț și servicii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit conversii locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minimum 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei.

Se admit instalații de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minimum 100 metri de instituțiile publice onomaste, instituții de învățământ și de învățare de cultură.

Se admit frontoane 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 sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incendiar prin natura generală;
- depunerea de gunoieri de orice tip pe planurile înclinate care desfigurează arhitectura și deteriorează înisajul acestora;
- construcții pivotale care desfigurează aspectul orașului și împiedică fluența circulației;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- instalații care utilizează pentru depozitare și producere termeni vizibili din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitarea de materiale refuzabile;
- platforme de precoltare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor;
- lucrări de tratament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terenuri care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ZONĂ DE IMPOZITARE: A

URBANIȘMUL RURAL;

CARACTERISTIC LALE PARCELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

[Signature]

Raport 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 20,00 metri;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub 4+4 niveluri se consideră constructibile parcelele având minimum 250 m² și un front la stradă de minimum 12,00 m
parcelele sub 250 m² pentru a deveni constructibile, este necesar să se consenseze cu una dintre parcelele adiacente;
- pentru celelalte categorii de funcțional, se recomandă latizarea terenului în parcele având minimum 500 m² și un front la stradă de minimum 10,00 metri. În cazul construcțiilor îngrădite dintre două caldare laterale și de minimum 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate în un răsucit lateral sau înșependulate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintr-o construcție existentă pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se vor îndeplini următoarele condiții:
 - se va asigura coerența cadrului construit;
 - se vor respecta distanțele minime față de clădirile existente;
 - se va evita blocarea acceselor carosabile și pietonale existente;
 - se vor conserva arborii existenți

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament - linia între proprietatea privată și domeniul public
Regim de construcții - linia convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unor distanțe între fronturile construite și cazurile existente (axa străzii, linia trotuarului, împrejmuiri);

- echipamentele 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 materialele existente;

- clădirile vor avea partea orientată 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 retragerea existentă dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, întrucât prin regulamentele anterioare, evidențiată 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 respecta la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția în zeclean;

- în caz în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neobișnuită în caracterul străzii indicând tendința clădirilor noi nu se va retrage de la aliniament conform regulamentelor 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 recondat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarele unghiului dintre străzi având o lungime de minimum 6,00 metri;

- în cazul unei parcele de poartă situată într-o intersecție construită pe celelalte colțuri cu 1 - 3 clădiri având colțurile reșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va putea fi dimensiunea existentă a reșerii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construcție, creșterea sau diminuarea;

- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alina de culoarea 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+2 niveluri și se vor retrage față de linia posterioară a parcelei la

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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

- în cazul fundațiilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcaș pe limita de proprietate, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei noian clădire se va ridica de calcașul existent, iar înălțimea opoartă 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 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P=3,4 niveluri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune înălțat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minimum 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se a cernit distanțe de înălțime 3,0 metri la construcțiile cu P=2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P=3,4 niveluri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite retragerea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțime la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri,

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

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minimum 10,00 metri;

- clădirile care alcătuiesc frontul discontinuu se vor retrage față de limita posterioară a parcelei 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 ACEEȘI PARCELĂ

- 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 valoare sau funcțiune care nu asigură luminarea unei încăperi din locuință, în parcuri, în activități ce necesită lumina naturală;

CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

- parcela este controlabilă numai dacă are asigurat un acces autosabil de minimum 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autosabilelor de strângere a succedentilor în curtea posterioară: distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,00 metri;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces autosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autosabilelor de strângere a succedentilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în cazul în care nu există spații suficiente pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea fondelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori cumpărarea terenului necesar; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 25,0 metri.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

- se recomandă ca proiectele care presupun și parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită liberul acces cu creșterea gradului de amenajare, corectarea unor parcaje supraetajate;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția rezistenței acestora în înălțime unul are de cel puțin o înălțime de 4-6 metri măsurată cu tangenta sa la 45 grade;

- pentru construcțiile cuprinse în cele două niveluri existente viabile este obligatorie acoperirea calșandului acestora în zona vizibilă din domeniul public;

- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regimuri diferite de înălțime, se va prefera regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire 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 fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor;

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

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădira se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întreprinderile și construcțiile de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniamentului amenajat;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice diversității de funcțiuni ale zonei și cerințelor prestigiului investițiilor, 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 ceea ce privește:

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

- arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii cu țim, armonizarea cu vecinătățile imediale;

- materiale de construcție - armonizarea texturii fațadelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, stabilizarea eventualei nuanțări fațadelor etc.;

CONDIIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- la clădirile dispuse pe aliniamente racordarea bunurilor la canalizarea pluvială va fi făcută pe străzile pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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

SPAȚII LIBRE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de față; spațiile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu paravane decorative, elemente de mobilier: mese, scaune decorative, mochete pe scaune;

- spațiile reconstruite și neocupate de aerisire și tratament de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m²;

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

ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 metri din care un șoric opac de 0,60 m, partea superioară fiind opacă sau semitransparentă realizată din fier forjat sau placă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- pe fațadele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri; zecăz înălțime permite mareașă a garajelor, serelor etc.;

- cana raștile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorăției gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- POT maxim = 60%.

- pentru funcțiile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- scările CUT maximă = 3,0 mp ALX / mp teren

- pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

- în cazul marșalelor, aria suplimentară convențională - maxim 0,6 x aria nivel existent

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Evaluare imobiliară - Centră termică de curțier nr.1

Certificatul de urbanism nu (face loc de autorizare de construire)desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, localitatea Jic, Mureș, str. Federa, nr. 10, în aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 92/100/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 85/333/CEE și a Directivei 90/60/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să derideze, după caz, încheierea neîncheierea 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, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

[Signature]

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului 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 urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare necesară.

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, subscrisorul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea termenii 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 renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

SCEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (DEȘIȘINȚĂRĂ) are ca fi însoțită de următoarele documente:

1. Certificatul de urbanism (teopic);

2. Fișa de situație asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extractul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul 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 (2 exemplare originale);

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

4. Fișele și acordurile de susținere stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Fișele și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (teopic):

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

Alte acte de acorduri:

acordul autentificat al vecinilor

d.2) Fișele și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
acord ISC

d.3) Fișele și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (teopic):

- acordul proprietății publice
 aviz de semnare din circuitul agricol

d.4) Fișele de specialitate (1 exemplare original):

- expertiză tehnică
 studii geologice



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR *Gy*

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

audit energetic
epuratorul de vedere/actal admnistrativ al autorității competente pentru protecția mediului (cepoie);
g) Documentele de plată ale amănuntelor taxă (copie)
-baza de achiziții (taxe) și a înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților 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 ... lei, conform Cătarului nr. ...
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 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 cerând să obțină, 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 Cătarului nr. ...
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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

ORAȘUL LUDUȘ Fieșta nr. 1

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Centrale termice și muzee etc., în afara de:				
CĂLDIRE CENTRALĂ TERMICĂ 1		Grupul de clasificare: 11.4 Data dării în folosință: Decembrie 1968 Data amonizației complete: Amonizare lunară. Val amonizația cantitativă: Val amonizația rămasă: Domeniu: SBB Icn:				
Secțiunea: CT-810 Magazin: CONSTRUCTII BL 212						
Nr. inventar de la număr la număr	Documente (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold
1075	31/12/68, R. *	Prezenta etala	1	1.859.583,82	0,00	1.859.583,82
1075	20/05/68, SCHEMATA 1	Schemata de amenajare si plan, 13/05/68 20.10.18	1	0,00	0,00	1.859.583,82
1075	28/05/68 SCHEMATA 1	Rechembarea documentelor Comisia	1	0,00	0,00	1.859.583,82
1075	28/05/68 SCHEMATA 1	Schemata de amenajare	1	0,00	0,00	1.859.583,82
1075	31/12/68, R. *	Prezenta etala	1	1.1.001,26	0,00	1.970.626,82

Contabil
Contabil
RODOGA GENOVEVA




SEF BIROULUI EVALUARI
SUCIU MARIA

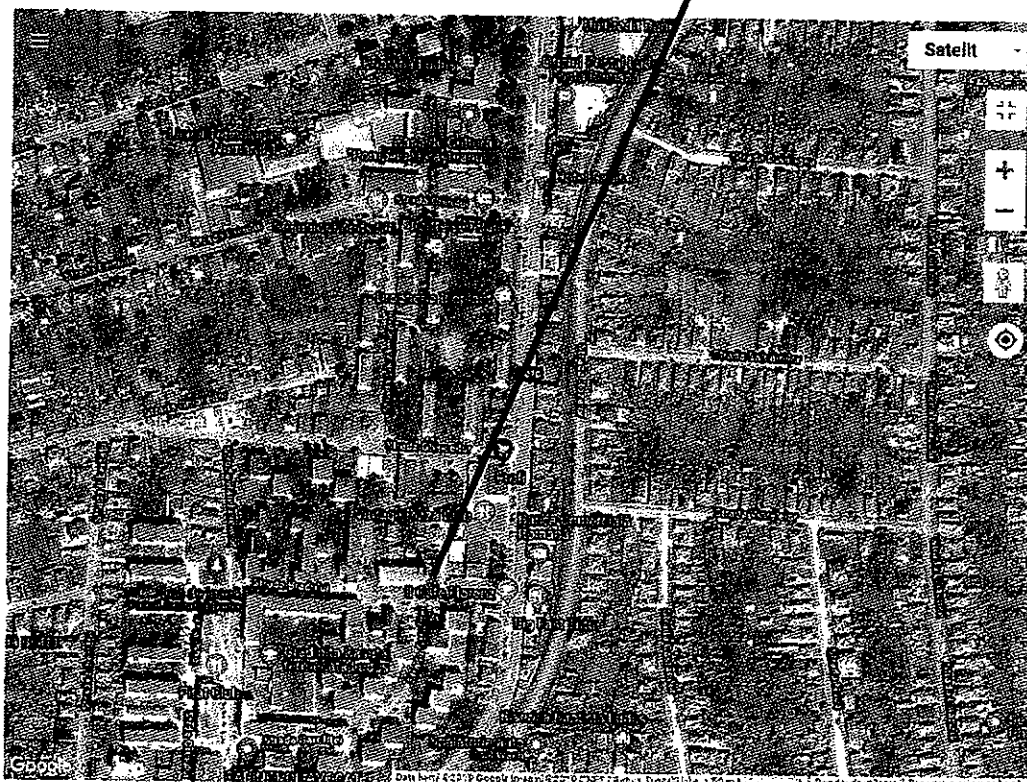
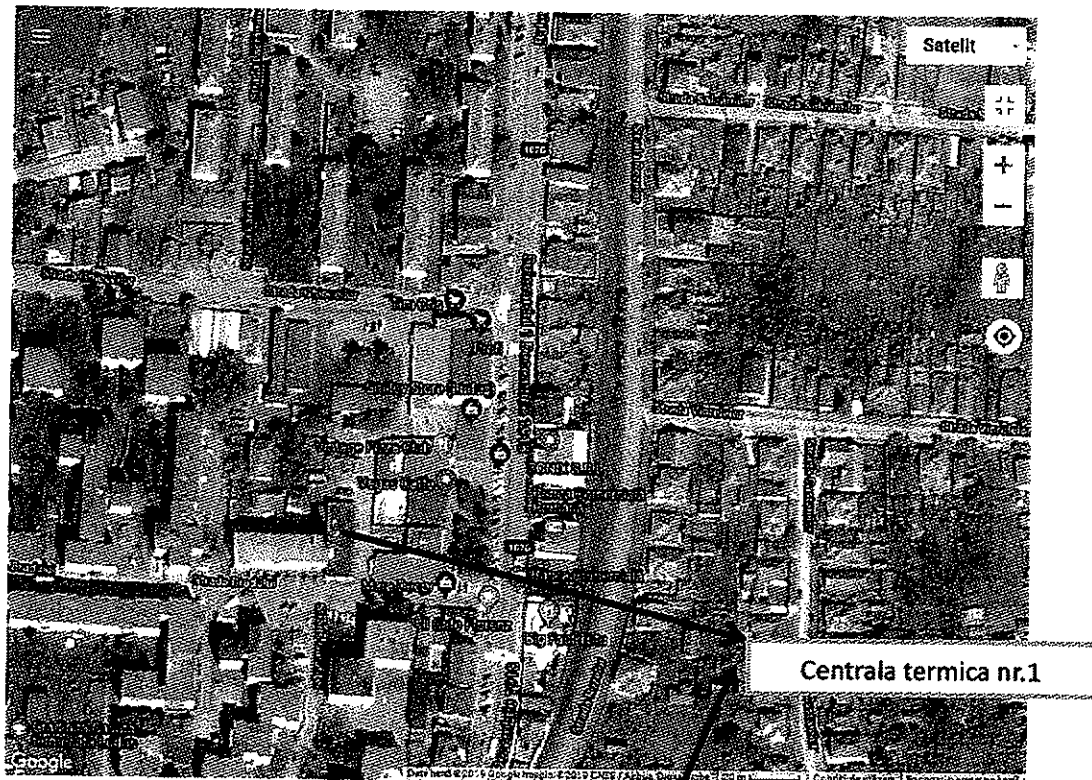



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

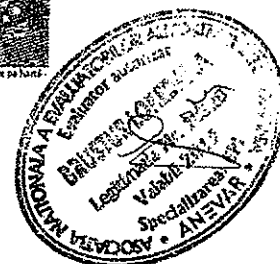
SECRETAR



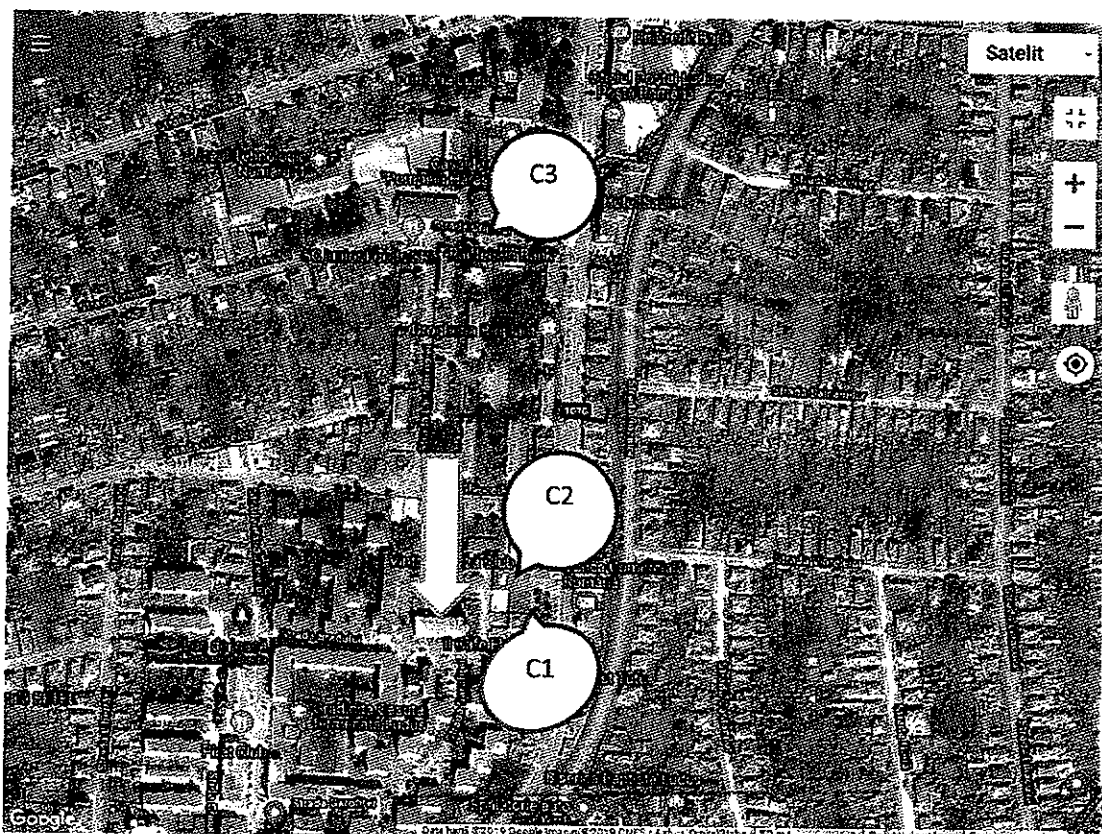
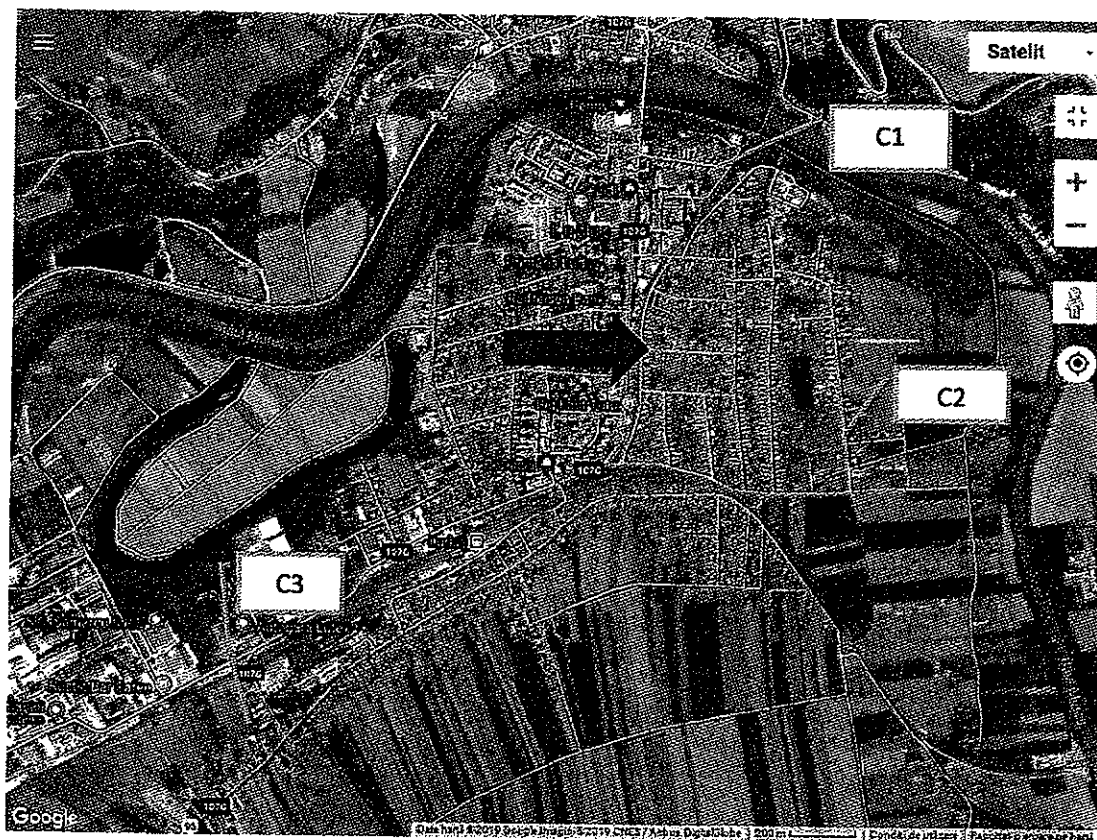
Anexa nr. 3 - Localizare proprietate



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR *ly*



Anexa nr. 4 - Localizare comparabile



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Bradului 4	Independenței	Leleilor	T) Otteniu
prezent	prezent	0	0	0
Suprafața [mp]	480	600	500	500
PREȚ VÂNZARE EUR		30.400	19.000	9.000
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		51,00	38,00	18,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-€ 3,40	-€ 2,20	-€ 1,80
Preț de vânzare corectat		€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
DREPTUL DE PROPRIETATE		0	0	0
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
RESTRICTII LEGALE		0	0	0
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	similar	similar	similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 19,80	€ 16,20
CONDII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală 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	Leleilor	T) Otteniu
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	5,0%	10,0%
Ajustare totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,99	€ 1,62
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafața (mp)	480	600	500	500
Ajustare unitară sau procentuală		-0,0%	-0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru suprafața		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Asfalt/Beton	da	da	da	da
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Asfalt/beton		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
Utilități	da	da	da	da
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru utilități		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	MIXTA comercial/ rezidențială	MIXTA comercial/ rezidențială	MIXTA comercial/ rezidențială	MIXTA comercial/ rezidențială
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30,60	€ 20,79	€ 17,82
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Comercial	Comercial	Rezidențial	Comercial
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală 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
	(procentual)	0%	5%	10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,40	€ 3,19	€ 3,42
	(procentual)	11,11%	16,11%	21,11%
Suprafața	480			
Opinie / mp	30,60			
Valoare estimată - EURO	14.700			
Valoare RON	69.200			
Curs valutar	4,7081			
Data evaluării	22.01.2019			

VIZAT SPRE NESCHEMBARE
SECRETAR



Ajustari:
Tip comparabila: sau ajustat toate comparabilele cu 10% fiind oferte
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 desfașurat construită Sdc (mp) = 342,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață 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)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	BSTRIDRG	342,0	782,1	267.478,2	1,000	1,000	267.478,2
Total							267.478,2
Investiții							
1	TERACRC	342,0	1.014,5	346.959,0	1,000	1,000	346.959,0
Total							346.959,0
Inchideri perimetrale							
1	ICARAZGHC	342,0	359,9	121.717,8	1,000	1,000	121.717,8
Total							121.717,8
Finisaj interioare, vestiare și birouri în hall							
1	FINHALA	342,0	183,7	62.665,4	1,000	1,000	62.665,4
Total							62.665,4
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) FARA TVA (EURO, LEI)							680.833,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1.988,4

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice 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	Investiții și terase	346.959,0	68%	111.026,9
3	Inchideri perimetrale	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)		680.833,0		269.569,0
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		1.988,4		789,2

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

Proprietar: Orașul Luduș
Denumire: Magazin/oproton
Data evaluării: 22.01.2019

Suprafața construită Sc (mp) = 91,0
Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 91,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață 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)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	SMIAZPM	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) FARA TVA (EURO, LEI)							36.774,7
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)							404,1

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice 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	Investiții 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		7.364,9
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

Suprafața desfășurată 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	INFPMAGC		35,0	387,2	13.552,0	1,000	1,000	13.552,0
Total								13.552,0
Suprastructură / Structură								
1	SUPRAMAGC		35,0	309,9	10.846,5	1,000	1,000	10.846,5
Total								10.846,5
Finisaj								
1	FINMAGC		35,0	204,4	7.154,0	1,000	1,000	7.154,0
Total								7.154,0
Învelitori								
1	AZEMAGC		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 (EUR/IMP, LE/IMP)								1.126,4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)								33.129,4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EUR/IMP, LE/IMP)								946,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei 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)		946,6		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



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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. Crâmbului
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	Intregal	intregal	intregal	intregal
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 conditiilor 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 conditiilor 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 conditiilor 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 independente)
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	313
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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR



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

Finisaje	inferioare	normale	normale	inferioare
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

Ajustari

Tip comparabila: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 10% fiind oferta

Conditii de piata (timpul): A fost ajustata comparabila 2 cu un procent de 10%, datorita perioadei de timp scurse de la efectuarea tranzactiei

Localizare: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 10% datorita localizarii fata de proprietatea subiect

Suprafata teren (mp): Au fost ajustate comparabilele cu 30,6 euro/mp pentru terenul in exces

Suprafata constructie (mp): Au fost ajustate comparabilele cu 82,4 euro/mp pentru suprafata construita in exces

Finisaje: Au fost ajustate comparabilele 1 si 2 datorita finisajelor mai bune fata de proprietatea subiect

Caracteristici economice (anexe): au fost ajustate comparabilele cu 1500 euro pentru inexistenta anexelor

Cea mai buna utilizare: A fost ajustata comparabila 3 cu un procent de 15% datorita utilizarii mai favorabile ca spatiu de birouri

Opinie evaluator:

Valoare de piată a proprietății prin abordarea prin piată:

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

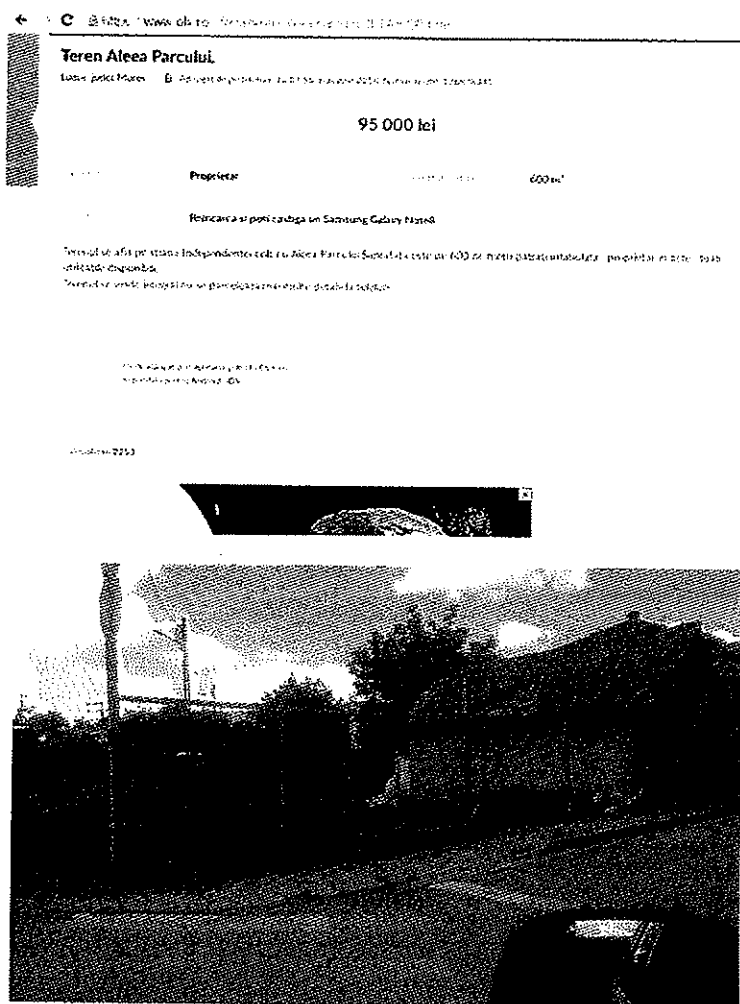
Curs BNR 21.01.2019 1 euro = 4,7081 lei



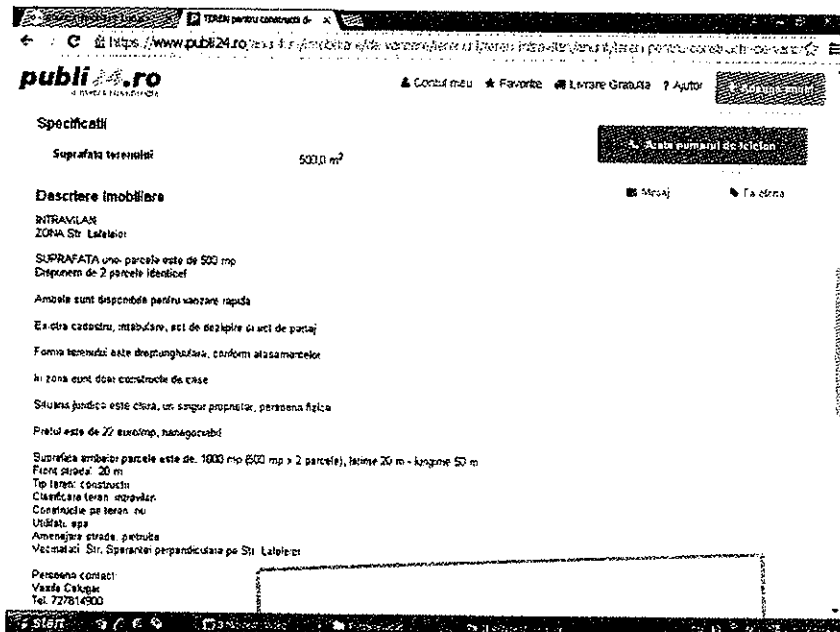
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR

Anexa nr. 7 – Comparabile

Comparabila 1



Comparabila 2



VIZAT SPRE NECHIMBARE
SECRETAR
Cg

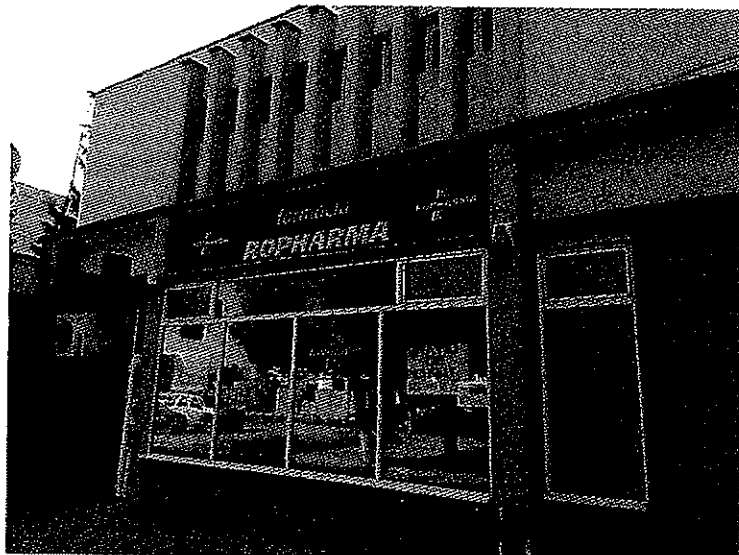
Comparabila 3

The image displays two screenshots of a real estate website. The top screenshot shows a property listing for 'Teren pentru constructii' in Luduș, Județ Mureș, with a price of 18 € and a contact number 0756 991 800. The bottom screenshot shows a similar listing for 'Teren pentru constructii' in Luduș, Județ Mureș, with a price of 12.500 m² and a promotional offer for a Samsung Galaxy Note8. The website interface includes a search bar, navigation buttons, and a sidebar with contact information.



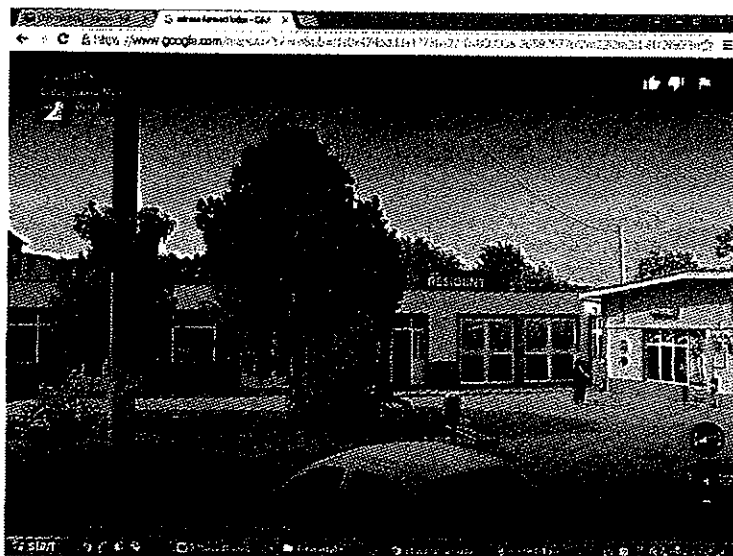
VIZAT SPRE NRSCHIMBARE
SECRETAR *Ug*

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

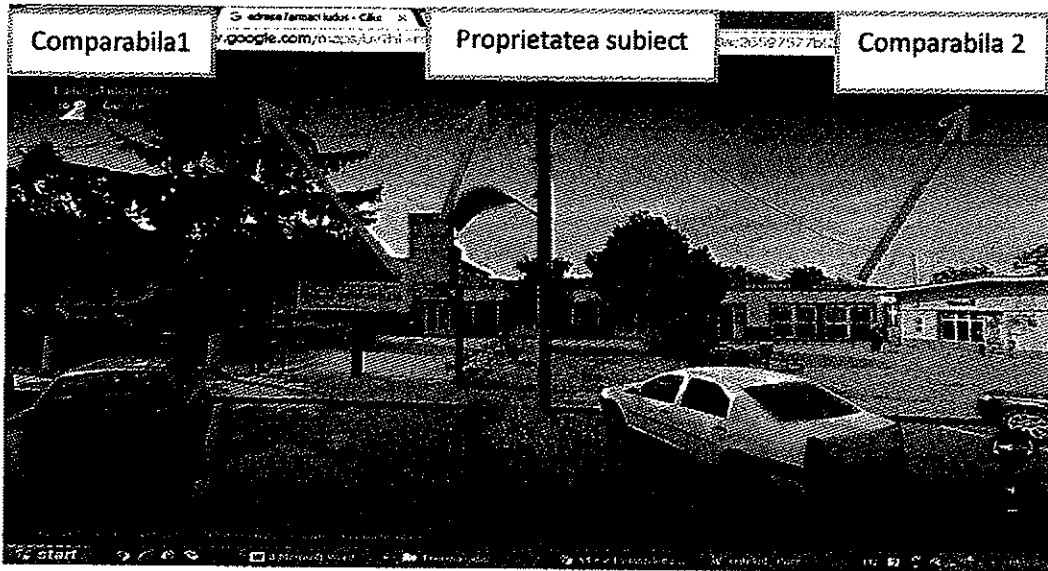


Spațiu comercial vândut în aprilie 2018
Valoare tranzacție -170.000 euro
Adresa 1 Decembrie 1918, nr.30
Suprafață teren 550 mp
Suprafață desfasurată construcție 308 mp
Finisaje normale
Utilități: Da
CT: Da



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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



Comparabila 3

Spatiu de inchiriat/vanzare, zona centrala, Ludus
 1200 €
 Trimitte mesaj
 0722 218 438
 Litu Gabriel
 Anunțuri imobiliare

Spatiu de inchiriat/vanzare si afla in Ludus, str. Bradului nr.1 in zona centrala a orasului Ludus. La 30 m de Piata Ludus. La dispoziție electricitate si Apa caldă Racita si caldă. Accesul în strada este pe drumul asfaltat, este asigurată de cele două străzi.

Spatiu de inchiriat/vanzare
 1200 €
 Vrei in 2019 vacanta perfecta?
 Descopera pe Christian Tour cele mai bune oferte de vacanta!

Spatiu de inchiriat/vanzare si afla in Ludus, str. Bradului nr.1 in zona centrala a orasului Ludus. La 30 m de Piata Ludus. La dispoziție electricitate si Apa caldă Racita si caldă. Accesul în strada este pe drumul asfaltat, este asigurată de cele două străzi. Pentru parcare va dispune de un teren cu suprafata de 300 mp. Spatiu este in cea de a doua etaj si functioneaza ca teren de joaca. Vizabil in caz de vanzare este de 120000 eur. Pentru mai multe detalii 722 - acesta telefon.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR
 Gy

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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.



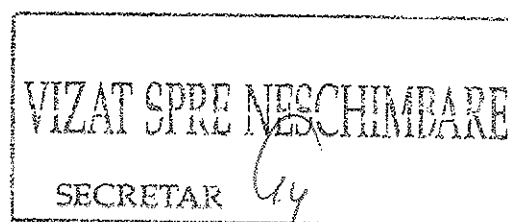
CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
(persoane fizice)

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



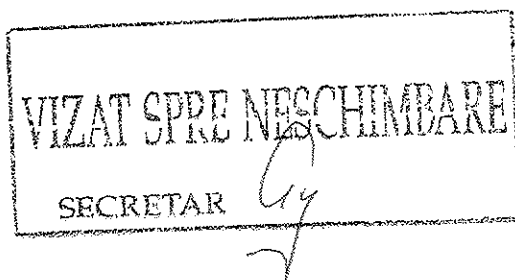
CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
(persoane juridice)

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

