



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

*Nu se adoptă proiectul de  
hotărâre întrucât nu a  
fost întrunit numărul de cvorum necesar*



Nr.667 din 27.01.2022

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local.

Primarul comunei Miheșu de Câmpie

Văzând Referatul de aprobare nr. 666 din 27.01.2022 prezentat de către Primarul Comunei Miheșu de Câmpie,

Analizând prevederile:

Hotărârea Consiliului local Miheșu de Câmpie nr. 10 din 17.01.2022, privind aprobarea demarării procedurilor de achiziționare în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local,

Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, dl. Scridon Ioan,

Art. 863 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul civil al României, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. "c", art. 139 alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare,

propune:

**Art. 1.** Se aprobă Raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Miheșu de Câmpie cu nr. 537 din 25.01.2022, întocmit de către dl. Scridon Ioan, expert evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, pentru imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, cu valoarea totală evaluată de 37.084 lei, conform cu anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă Procesul-verbal al comisiei de negociere nr. 657 din 27.01.2022, constituită conform prevederilor HCL Miheșu de Câmpie nr. 10 din 17.01.2022, și se aprobă prețul de achiziționare a imobilului de la dl. în proprietatea publică a U.A.T. Miheșu de Câmpie, ca fiind de 35000 lei, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

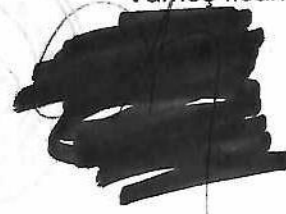
**Art. 3** Se mandatează primarul Comunei Miheșu de Câmpie, dl. Casoni Emil, să semneze la notarul public, în numele U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie, achiziționarea imobilului care face obiectul prezentei hotărâri, precum și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară și în inventarul domeniului public al comunei, în sensul completării acestuia cu imobilul achiziționat.

**Art. 4** Cu aducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Comunei Miheșu de Câmpie, prin compartimentele de specialitate.

Initiator proiect,  
Primar Casoni Emil



Avizat de legalitate,  
Secretar general,  
Vamoș Ileana Adriana



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
F26/1379/2008, C.U.I. 24864993

*Anexa 1*  
TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

la iuarie 2022

PRIMĂRIA MIHESU DE CÂMPIE  
Nr. 537 din 25.01.2022

COMUNA MIHESU DE CÂMPIE, CIF 7031608

RE: Raportul de evaluare pentru proprietatea rezidentiala situata in Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 10, jud Mures

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunului mentionat mai sus, la data evaluarii este de:

**7.500 Euro**  
**echivalent a 37.084 Lei,**  
din care:  
- valoarea terenului = 22.745 Lei  
- valoarea constructiei = 14.339 Lei

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca I.I. Scridon D. Ioan nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Col (r) jrs. Ioan Scridon  
Evaluator autorizat ANEVAR



Cuprins

<b>SIIITEZA .....</b>	<b>3</b>
<b>TERMINII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
Identificarea evaluatorului	4
Identificarea clientului	4
Identificarea altor utilizatori desemnati	4
Activul supus evaluarii	4
Scopul evaluarii	4
Tipul valorii utilizate	4
Data evaluarii	4
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul	5
Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative	5
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	5
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	6
<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>7</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	7
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	7
Informatii despre amplasament	8
Descrierea constructiei	8
Aspecte privind utilizarea	9
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>11</b>
Piata imobiliara	11
Piata specifica	11
Analiza si previziunea cererii	11
Analiza si previziunea ofertei	12
Analiza echilibrului pietei specifice	12
<b>EVALUAREA .....</b>	<b>13</b>
Metodologia de evaluare	13
Abordarea prin cost	13
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>15</b>
Analiza rezultatelor	15
Concluzia asupra valorii	15
<b>ANEXE .....</b>	<b>16</b>
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	16
Fotografii	18
Harta Localizare	21
Grilele de costuri	22
Comparabile	27
Documente	30



## SINTEZA

Client: Comuna Mihesu de Campie  
Proprietari: Buzan Grigore  
Adresa: Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 10, jud Mures  
Utilizator desemnat: Comuna Mihesu de Campie  
Tipul Proprietatii: Proprietate rezidentiala: casa de locuit si terenul aferent  
Numar de inregistrare: 08/20.01.2022



Valoarea de Piata:	7.500 Euro
	37.084 Lei
Alocare:	
Teren:	4.600 Euro
Constructia:	2.900 Euro
Cursul de schimb	(1 euro = 4,9445 lei)
Abordari utilizate	Abordarea prin cost –
Valori rezultate	Metoda CIN
	7.500 Euro

Suprafata utila totala	39,23 m <sup>2</sup> (calculata)
Suprafata construita la sol	51 m <sup>2</sup> ( din documente )
Suprafata construit desfasurata	51 m <sup>2</sup> (calculata)

Suprafata teren	1.400 m <sup>2</sup> (conform CF)
-----------------	-----------------------------------

Evaluator autorizat,  
Ioan Scridon



Administrator,  
Ioan Scridon



I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni

Data inspectiei:	18.01.2022
Data evaluarii:	18.01.2022
Data redactarii raportului:	20.01.2022



## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

---

### Identificarea evaluatorului

I.I. SCRIDON D. IOAN  
Date de identificare:  
Cod de Inregistrare fiscala 24864993  
Registrul Comertului sub nr. F26/1379/2008  
Tarnaveni, str Viitorului, nr 1/A, ap 11, jud. Mures  
Tel. 0745075343  
E-mail: [ioan.scridon@yahoo.com](mailto:ioan.scridon@yahoo.com)

### Identificarea clientului

Client:  
Nume: Comuna Mihesu de Campie  
CIF : 7031608  
Adresa: Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 4, jud. Mures

### Identificarea altor utilizatori desemnati

Acest raport de evaluare ii este adresat Comunei Mihesu de Campie si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

### Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala – Casa de locuit si terenul aferent

### Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este cumpararea proprietatii.

### Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: "Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

### Data evaluarii

Data evaluarii este 18.01.2022, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 20.01.2022

### Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasi parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 18.01.2022 de catre evaluator autorizat Scridon Ioan, ca reprezentant al I.I. Scridon D. Ioan in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului DI Casoni Emil, primarul comunei.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespundentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

### **Natura și sursa informațiilor pe care să vă baza evaluatorul**

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 Documentare și conformare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordări și metode în evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirie etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

### **Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

Vezi Anexa 1

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

#### Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator Autorizat,  
Scridon Ioan





## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect Casa de locuit si terenul aferent, situata la adresa Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 10, jud Mures

Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din:

- teren intravilan in suprafata de 1.400 mp  
- casa de locuit din pamant, partial pe fundatie de beton, acoperita cu tigla, compusa din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera;

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.

Descrierea juridica Proprietar: Buzan Grigore, cetatean roman.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Buzan Grigore asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Documente).

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Imobilul a fost dobandit prin Succesiune, conform certificat de mostenitor nr 161 din .10.11.2021 eliberat de BIN Sava Mihaela si certificat de mostenitor nr 120 din 09.12.2021 eliberat de BIN Logigan Maria.

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este in scris in Cartea Funciara nr. 51360/ Mihesu de Campie, sub nr cad/top 51360 pentru teren si nr cad/top 51360-C1 pentru casa de locuit din pamant, partial pe fundatie, acoperita cu tigla, compusa din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera, conform extrasului de carte funciara nr 20027 din 09.12.2021 emis de OCPI Mures, BCPI Ludus

Sarcini:

Conform extrasului de carte funciara mentionat imobilul nu este grevat cu sarcini.

Date privind documentatia cadastrala:

Nu ne-au fost prezentate.

### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Date despre zona, oras Proprietatea in cauza este situata in satul Mihesu de Campie, comuna Mihesu de Campie, pe strada Mihai Eminescu, nr 10, jud. Mures.

Zona este incadrata de arealul format de strazile: Mihai Eminescu, 22 Decembrie 1989, DJ 151 (vezi Harta Localizare).

Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala localitatii.

Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale si institutii publice.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.

Date despre vecinatati Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:

- Primaria comunei;
- Scoala Generala
- Caminul cultural;
- Postul de Politie;

- Dispensar uman;
- Biserica ortodoxa;
- Magazine private;
- Oficiul Postal,

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, maxi-taxi.

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: - DJ 151 care face legatura intre: Ludus si Bistrita – asfaltata
- Feroviar: halta Mihesu de Campie pentru ruta CFR: Ludus – Sarmasu-Bistrita

Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 300 mp

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice.

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinet privat si farmacie.

Rețele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

#### Amplasarea

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

### Informatii despre amplasament

- Suprafata terenului      Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 1.400 mp in cota exclusiva.
- Geografia                      Relieful proprietatii este plat, iar forma este trapezoidala.
- Accesul la drum public / Front stradal      Proprietatea are acces la drum public strada Mihai Eminescu.  
Terenul are deschidere la strada Mihai Eminescu de 39 ml
- Facilitati                      Imprejmuire cu un gard din soclu de beton si fier beton si stalpi de lemn si plasa de sarma.
- Utilitati                      Utilitati de care dispune amplasamentul:  
Energie electrica: bransat  
Gaze: bransat  
Apa: nebransat  
Canalizare: nebransat.

### Descrierea constructiilor

- Constructia - **Casa de locuit**      Din informatiile obtinute, imobilul s-a edificat in anul 1970 (conform CF) si are regim de inaltime P.
- Structura                      Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior este intr-o conditie precara. Solutia constructiva aferenta este: infrastructura fundatii partiale din beton, suprastructura zidarie din pamant (chirpici).



- Acoperisul Cladirea este prevazuta cu un acoperis avand sarpanta de lemn si invelitoare din tigla ceramica.
- Finisaje Finisajele interioare sunt clasice si constau in: pardoseli din dusumea de scandurae. Peretii interiori sunt din zidarie de pamant, tencuiti si varuiti simplu, plansee podea din lemn. .  
Finisajele exterioare constau in tencuieli driscuite si stropite.
- Tamplarie Tamplaria exterioara: ferestre si usi de intrare si interioare din lemn.
- Instalatii Instalatiile de care dispune cladirea:  
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reseaua publica  
Inatalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica;  
Instalatiile de apa nu sunt realizate.  
Instalatiile de canalizare sunt realizate.  
Instalatiile de incalziire: o soba de teracota in una din camere pe gaze. Naturale, nefunctionala la inspectiei  
Obiectele sanitare sunt de calitate satisfacatoare  
Alte instalatii:  
- Nu sunt
- Grad de finalizare / necesar de investit In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 70%, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).
- Suprafete Suprafata construita = 51 mp;  
Suprafata construit desfasurata = 51 mp;  
Suprafata utila = 39,23 mp;

### Aspecte privind utilizarea

- Utilizarea proprietatii La data inspectiei proprietatea era finalizata in proportie de 70%, avea la data inspectiei destinatie rezidentiala si era locuita.

#### ➤ Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*"

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceamai buna utilizare a terenului construit

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.



**Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.**

Pentru identificarea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, au fost preluate informatii de pe piata locala a terenurilor similare libere din zonele semicentrale ale localitatii. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comerciala/Administrativ	DA	DA	DA	DA
Rezidentiala	DA	DA	NU	NU

Asfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **comerciala/administrativa/cultural-sportiva**

**Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comerciala/Administrativa	DA	DA	DA	DA
Rezidentiala	DA	DA	NU	NU

Asfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea de proprietate **comerciala/administrativa/cultural-sportiva**, dupa demolarea constructiei existente.

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Piata imobiliara Romania Generalitati

La momentul analizei, ianuarie 2022, piata imobiliara ca si intreaga economie a Romaniei, se afla intr-o stare de stagnare din cauza pandemiei mondiale declansata de virusul COVID-19.

Nu avem momentan date statistice care sa releve evolutia preturilor de tranzactionare pe piata imobiliara, insa din discutii avute cu dezvoltatorii ce se afla in proces de construire a unor ansambluri rezidentiale, comerciale si industriale, se pare ca exista o reticenta in achizitionarea de spatii noi momentan sau marjele de negociere au crescut mult fata de perioada anterioara, discount-urile cerute si oferite fiind intre 10-20%.

Exista o scadere a numarului de tranzactii in comparatie cu aceeaasi perioada a anului trecut.

Cererea este mai mica, cei ce urmau sa achizitioneze anul acesta o noua locuinta sunt mai reticenti, asteapta o directie clara a pietei, asteapta conturarea unui trend. Tranzactiile existente provin din rezervarile facute in trecut, noii cumparatori nu s-au dat inapoi.

Tendinta generala mai curand este de a renegocia contractele de chirii existente sau chiar la a renunta la unele contracte, unele firme fiind in imposibilitatea de a-si onora obligatiile din cauza restrangerii sau opririi activitatii. Nu stim momentan cum va evolua rata inflatiei si a somajului, insa se observa o incetinire a finantarii proiectelor noi de catre institutiile financiar-bancare, dar si a creditelor noi facute de persoanele fizice. Un acces mai greu la finantare si o scumpire a creditului, pot antrena o scadere a preturilor de vanzare in toate categoriile pietei imobiliare.

Impactul crizei pe piata imobiliara va putea fi identificat in urmatoarea perioada si depinde de durata crizei si de efectele masurilor luate de autoritati precum protejarea locurilor de munca si a veniturilor.

**Mihesu de Câmpie** este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Mureș

Localitatea este situată pe Pârâul de Câmpie, afluent al Mureșului, pe drumun județean DN 151 Luduș - Sărmașu, în partea centrală a Podișului Transilvaniei, având o mare suprafață întinsă, sub formă de câmpie, de unde și numele de "Câmpie".

Teritoriul așezării este favorizat de o lungă rețea de comunicații. Pe direcția N-S calea ferată care leagă orașul Luduș de nodul de cale ferată Magheruș-Șieu. Tot pe direcția N-S localitatea este traversată de o șosea care leagă orașele Luduș și Sărmașu.

Populația localității conform recensământului din anul 2011, este de 1539 locuitori.

### Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a caselor rezidentiale situate in comuna Mihesu de Campie. Piata locala rezidentiala reprezentata de case rezidentiale este o piata in echilibru, cu tendinte de crestere si in anul 2022, devenind in momentul evaluarii o piata a vanzatorilor.

Pe piata locala nu se observa o diferentiere majora a preturilor caselor rezidentiale situate in satul Mihesu de Campie versus cele localizate in satele apartinatoare, diferenta fiind in primul rand de localizare, de terenul aferent, finisaje si dotari.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este piata caselor rezidentiale unifamiliale de 2 camere, de pendinte si anexe situate in satul Mihesu de Campie.

Oferta competitiva: persoane fizice din Mihesu de Campie si satele invecinate.

Preturi/chirii de echilibru: preturile de echilibru pentru imobilele comparabile cu cel analizat pe piata specifica sunt cuprinse intre 15.000 – 30.000 euro si depind in general de localizarea proprietatii, suprafata utila a casei rezidentiale, dotarile si finisajele constructiei, eventualele componente nonimobiliare si suprafata terenului aferent.

Marjele de negociere sunt cuprinse intre 3 – 5% si depind de nivelul pretului de oferta, finantarea achizitiei, puterea de negociere a partilor

Oferta de terenuri intravilane este redusa; putinele terenuri ofertate sunt ofertate cu preturi intre 3 – 7 euro/mp, in functie de localizare, marime, utilitatii, front stradal..

Nu se poate vorbi de o piata a chiriilor pentru case rezidentiale in Mihesu de Campie

### Cererea

Cererea solvabila tinta este formata din persoane fizice cu venituri medii si mari, in general persoane si/sau familii tinere, care de regula sunt la prima locuinta.

Datorita Programului "Prima casa" si a dezghetarii creditarii in general, precum si datorita cresterii economice inceputa cu sfarsitul anului 2014, cererea solvabila este in crestere pana la data evaluarii.



Datorita "pericolului" legii "de dare in plata" care a dus la inasprirea conditiilor de finantare, respectiv in primul rand la cresterea avansului perceput de catre finantatori si eligibilitatea a mult mai putine persoane la acordarea de credite cu ipoteca, a dus in ultimul timp la un val de cereri de finantare si de cumparare de locuinte ceea ce a creat practic o explozie a preturilor pe piata locala.

#### Oferta

Oferta competitiva este destul de saraca si este formata in cea mai mare parte din case rezidentiale cu 2 si 3 camere; case vechi, unele renovate cu diferite suprafete de teren.

Aceasta (oferta) provine de la persoane fizice care detin astfel de proprietati sau de la mostenitorii acestor proprietati.

Analiza de piata terenuri

Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db">https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db</a>	Mihesu de Campie	4000	1200	Apa, Curent electric, Canalizare, Gaze la strada	22	3
<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html</a>	Zau de Campie	8450	1300	Apa, Curent electric, Canalizare, Gaze la strada	25	7
<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-sarmasu-ID11gXH.html#0a7f8c5c8c">https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-sarmasu-ID11gXH.html#0a7f8c5c8c</a>	Sarmasu	9000	1000	Apa, Curent electric, Canalizare, Gaze la strada	20	9
<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-13036371.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-13036371.html</a>	Grebenisu de Campie	21000	2500	Apa, Curent electric, Canalizare, Gaze la strada	80	8
<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228">https://www.imoradar24.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228</a>	Sanger	14000	6300	Apa, Curent electric, Canalizare, Gaze la strada	70	2

#### Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea si creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.



## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :

- Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe
- Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda cosului de inlocuire net

In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost - metoda costului de inlocuire net.

Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe nu s-a putut aplica din lipsa unei piete a vanzarilor de case cu structura din pamant (chirpici) si nici abordarea prin venit nu s-a aplicat datorita lipsei unei piete a chirilor pentru case rezidentiale in Mihesu de Campie si imprejurimi.

### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceesi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

### Metoda comparatiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat metoda comparatiei directe. Metoda consta in analiza unor tranzactii recente sau a unor preturi de tranzactii sau de oferta de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparatie alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, distanta fata de utilitati, regim economoc, regim tehnic, etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piața, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate atât solut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piata este prezentata in Grila de costuri.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimat prin aceasta metoda este:

**4.600 Euro**  
echivalent a **22.745 Lei**



### Metoda costului de inlocuire (constructie)

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si externa. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere externa), in care:

- Costul de inlocuire determinat din Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale Iroval Bucuresti 2009, cu indicii de actualizare 2021 – 2022,
- **Deprecierea fizica** reprezinta pierderea de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Uzura fizica generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi impartita in doua categorii:
  - a. Uzura fizica recuperabila - se refera la elementele de intretinere defectuoasa, adica la reparatiile neefectuate la timp si reprezinta costul reabilitarii/inlocuirii lor, atata timp cat costul remedierii este mai mic decat cresterea ca valoare rezultata. – **Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.**
  - b. Uzura fizica nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluarii din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizica nerecuperabila a fost aplicata metoda varsta – durata de viata pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, tinand cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:

**Dfizica** = Cost de nou - Depreciere elemente recuperabile fizice \*(Varsta efectiva /Durata de viata economica totala).

- **Deprecierea (neadekvarea) functionala** reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau a instalatiilor si echipamentelor atasate. Deprecierea functionala poate fi:
  - ⇒ Recuperabila: lipsa unui element al constructiei identificat la alte comparabile din piata ca fiind necesar, deficienta a constructiei care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabila. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de inlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietatii.
  - ⇒ Nerecuperabila: deficienta nerecuperabila care nu este fezabil economic sa fie corectata sau supradimensionarea nerecuperabila identificata a fi cauzata prin acele componente care depasesc cerintele pietei si nu se reflecta in valoare.

In cazul proprietatii evaluate au fost identificate elemente de depreciere functionala (lipsa apei curante, a canalizarii, lipsa baii, a instalatiilor sanitare).

- **Deprecierea externa** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune sau conditiile de piata locale. In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificati factori externi care sa influenteze valoarea de piata a proprietatii.

**Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar**: Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezinta o suma de ivata de pe piata, pe care un dezvoltator o primeste pentru initiativa, pentru contributia sa la proiect si pentru riscul asumat. Pentru o constructie noua, reprezentand CMBU al terenului, profitul dezvoltatorului este cuantificat ca diferenta intre valoarea de piata a proiectului finalizat si costul total de dezvoltare a proiectului.

Din analiza efectuata si a interviurilor realizate, pe piata dezvoltarii proprietatilor similare profitul anticipat este cuprins intre 10% - 25%. In cazul proprietatii analizate nu am estimat un profit pentru investitor.

Metodologia de calcul este prezentata in Grila de costuri.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiei estimate prin aceasta metoda este:

**2.900 EURO (rotund)**  
echivalent a **14.339 LEI**

### Concluzie valoare estimata prin abordarea prin cost

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

**7.500 Euro**



## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

**Abordarea prin cost 7.500 Euro**

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Abordarea prin cost a fost aplicata pentru sustinerea valorii obtinute prin piata intrucat s-au gasit si informatii privind tranzactii de terenuri si privind costuri de construire. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

### Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata – metoda comparatiei directe la:

**7.500 Euro  
echivalent a 37.084 Lei**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Scridon Ioan  
Evaluator autorizat ANEVAR





## ANEXE

### Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

#### 1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către I.I. Scridon D. Ioan se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau al ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este in putabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de I.I. Scridon D. Ioan și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.



- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietatii, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietatii care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietatii în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oarecare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție

## 2. Ipoteze speciale:

-Pe terenul aferent proprietatii, pe langa casa de locuit intabulata si evidentiata in Cartea Funciara nr 51360/Mihesu de Campie, mai exista doua constructii – grajd cu sura si sopron -, ambele in stari tehnice precare, neintabulate si neevidentiate in cartea funciara si care la cererea clientului nu au fost evaluate.



**Fotografii**

Vedere exterioara



Vedere exterioara



Vedere exterioara



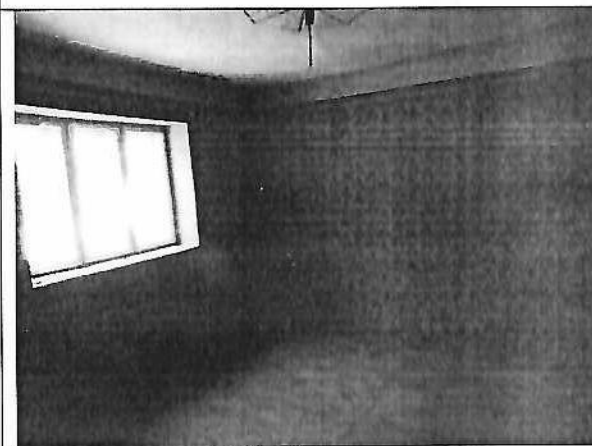
Vedere exterioara



Vedere exterioara



Camera 1



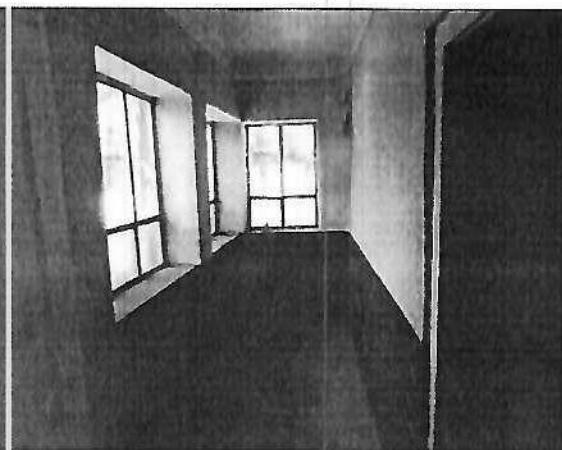
Camera 2



Bucatarie



Hol



Camara



Curte



Grajd cu sura

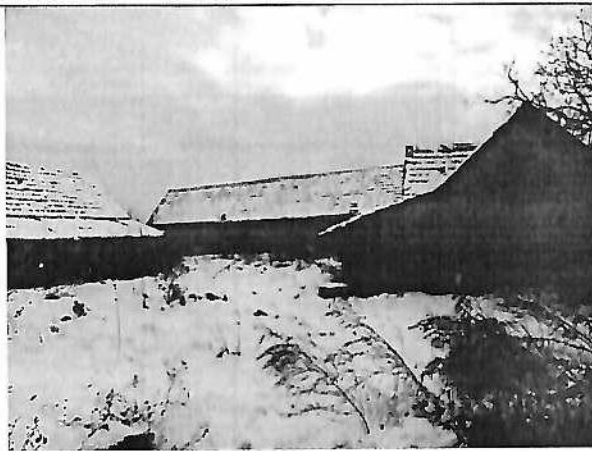




Curte



Curte cu anexe



Gradina



Gradina



Vecinatati si drum acces

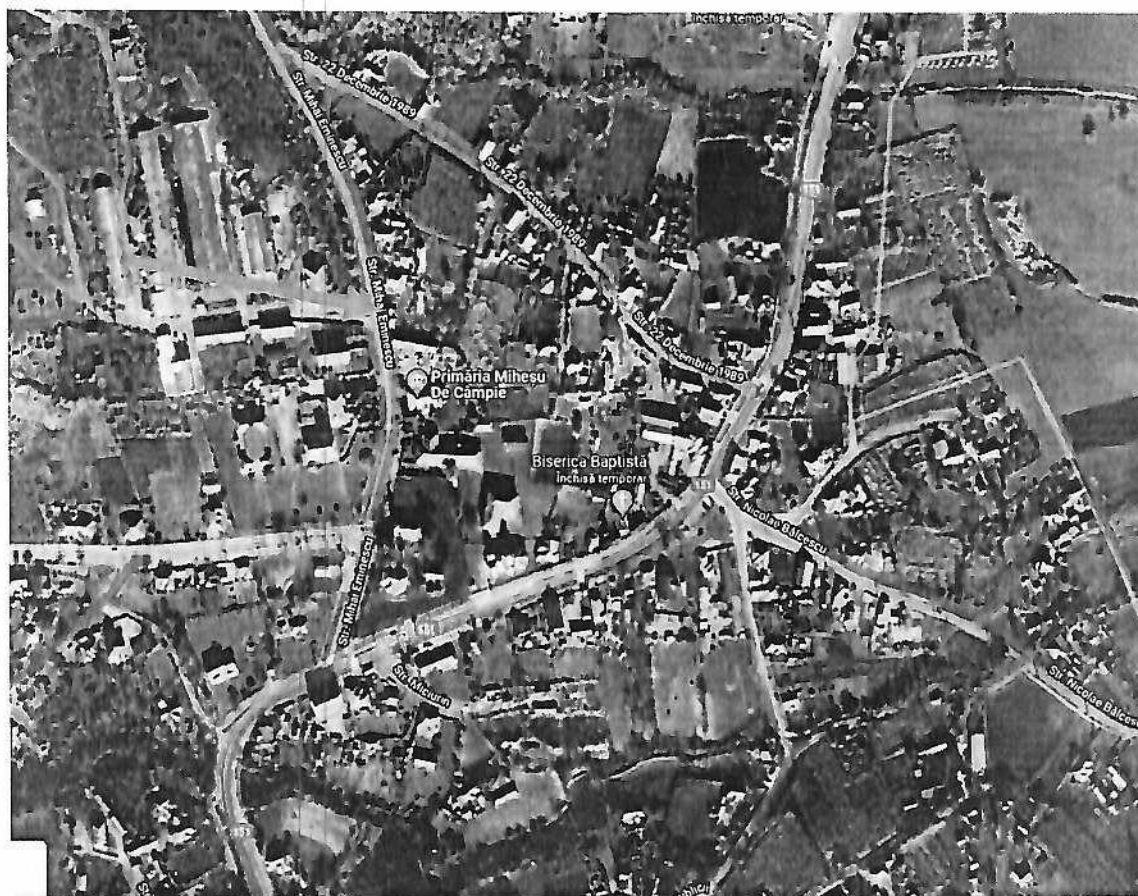


Vecinatati si drum acces





### Harta Localizare





## Costuri

### Grila de comparatie teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):	1400	1.200	1.300	6.300	
Pret oferta/vanzare €/mp		3	7	2	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -15% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	%	-15%	-15%	-15%	
	Abs	-1	-1	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
Cheltuieli necesare imediat dupa cu aparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		3	6	2	
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
Localizare (Cartier/Zona):	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Zau de Campie	Sanger	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	-10%	-10%	Comparabila B a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului
	Abs	0	-1	0	Comparabila C a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Distributie/Utilizare:	Intravilan curti construite	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.

Utilități:	Curent electric, Gaze	apa/canal, curent electric, gaze la strada	apa/canal, curent electric, gaze la strada	apa/canal, curent electric, gaze la strada	Comparabila A a fost ajustata cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piata, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu rețele de utilități diferite.
Ajustări	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustata cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	
	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustata cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	
Suprafața (mp):	1400	1.200	1.300	6.300	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având suprafața similară cu cea a subiectului.	In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari.
Ajustări	%	0%	0%	20%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având suprafața similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Comparabila C a fost ajustata cu 20% suprafața fiind mai mare fata de cea a subiectului.	
Front stradal:	39,00 m	22	25	70	Comparabila A a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul latunilor fiind superior fata de cel al subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piata, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
Raporturi:	0,92	2,48	2,08	1,29	Comparabila B a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul latunilor fiind superior fata de cel al subiectului.	
Ajustări	%	-5%	-5%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului.	
	Abs	0	0	0		
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având topografie similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piata, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu topografie diferită.
Ajustări	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având topografie similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având topografie similară cu cea a subiectului.	
Alte elemente (imprejmuire amenajări)	Da	Nu	Nu	Nu	Comparabila A a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piata, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea totală.
Ajustări	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	
	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	
Preț ajustat €		3	6	2		
Ajustări totală netă €		0	0	1		
Ajustări totală netă (%)		15%	5%	30%		
Ajustări totală brută €		1	2	1		
Ajustări totală brută (%)		25,00%	35,00%	50,00%		
Nu au ajustări		3	4	4		
Valoare estimată (€)	4.600 €					
Valoare estimată (€/mp)	3 €/mp					
Valoare estimată (lei)	22.700 lei					
* c-a m și mica ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila:				A		



### Descriere comparabile

Fisa Teren	
Teren intravilan rezidential	
Adresa:	Mihesu de Campie, str M. Eminescu nr 10
Localizare (Cartier/Zona):	Mihesu de Campie
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata
Suprafata (mp):	1.400
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti constructii
Utilitati:	Curent electric, Gaze
Front stradal:	39,0 m
Raport laturi:	0,92
Topografie:	Plan
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da
Certificat de urbanism	Nu

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db">https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db</a>	<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html</a>	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228">https://www.imoradar24.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228</a>
Preț de oferta/vanzare €		4.000	8.450	14.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		3	6,5	2
Suprafata teren mp		1.200	1.300	6.300
Localizare (Cartier/Zona):	Mihesu de Campie	Mihesu de Campie	Zau de Campie	Sanger
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti constructii	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, Gaze	apa/canal, curent electric, gaze la strada	apa/canal, curent electric, gaze la strada	apa/canal, curent electric, gaze la strada
Suprafata (mp):	1400	1.200	1.300	6.300
Front stradal:	39 m	22 m	25 m	70 m
Raport laturi:	0,92	2,48	2,08	1,29
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

### Grila de costuri constructii

#### ABORDAREA PRIN COST - METODA CIN

<b>1. TIP CONSTRUCTIE:</b> Constructia - Casa locuit		Curs EUR			
		4,9445			
<b>2. SURSA INFORMATIEI</b>					
Catalog Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire Cladiri rezidentiale IROVAL 2009, autor Corneliu Schiopu, cu indicii de actualizare 2021 - 2022					
	(euro/mp cu TVA)	474			
	(euro/mp fara TVA)	399			
<b>3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:</b>					
Suprafata construit desfasurata Acd		51,00 mp			
<b>4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)</b>					
Cost de inlocuire brut		20.330 €			
		399 €/mp			
<b>5. ESTIMARE DEPRECIERI</b>					
PIF	1970				
Conditii de exploatare	normale				
Starea tehnica	precara				
Varsta efectiva	52				
<b>Deprecierea fizica Dfiz</b>					
<b>Uzura fizica recuperabila</b>					
Element constructiv	Fondare orientativa conform Anexei 45 (%)	Durata de viata utila a elementului	Uzura fizica estimata %	Depreciere estimata %	Abs
structura rezistenta	40%	70	74%	29,71%	6.041 €
anvelopa	17%	80	65%	11,05%	2.246 €
finisaje	25%	60	87%	21,67%	4.405 €
instalatii functionale	18%	55	95%	17,02%	3.460 €
Total depreciere fizica	100%			22%	16.152 €
<b>Depreciere functionala (Dfunct)</b>				30%	1.253 €
<b>Depreciere externa (Dex)</b>				0%	- €
<b>Depreciere totala</b>					17.405 €
<b>6. Cost de Inlocuire Net (CIN)</b>		2.925 €			
		57 €/mp			
<b>7. Profitul antreprenorului</b>		0% - €			
<b>8. VALOARE CONSTRUCTIE - METODA CIN</b>		2.925 €			
		57 €/mp			
<b>9. DATE DE REFERINTA TEREN</b>					
- suprafata teren aferent (mp)	1.400,00				
- valoare estimata (eur/mp)	3				
<b>10. VALOARE TEREN - METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b>		4.600 €			
<b>11. VALOARE ABORDARE PRIN COST PROPRIETATE</b>		7.500 €			
		37.084 lei			



Ca cu le costuri conform Catalog Schiopu editia 2009, editura IROVAL, actualizat la 2021-2022

Ca cu le costuri Constructie (euro/mp)

Nr. Crt.	Denumire	SIMBOL	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA (lei)	Indice actualizare 2021-2022	Cost total actualizat cu TVA	Corectie distantă pentru Mihesu Campie	Corectie manoperă pentru Mihesu Campie	Cost total corectat (cu TVA)	Cost total fara TVA (lei)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1.19
1	Fundatii si structura		51,00	705,40	1,2986	46.717,65	0,997	0,9650	44.947,29	37.770,83
2	Invelitoare tigla ceramica		64,00	363,40	1,5189	35.325,97	0,997	0,9650	33.987,29	28.560,75
3	Finisaj		51,00	486,10	1,4318	35.495,90	0,997	0,9650	34.150,78	28.698,13
4	Instalatie electrica si 3 sobe		51,00	65,00	2,0488	6.791,77	0,997	0,9650	6.534,40	5.491,09
Total cost lei cu TVA									119.620	
Total cost lei fara TVA										100.521
Total cost lei/mp cu TVA									2.345	
Total cost lei/mp fara TVA										1.971
Total cost euro cu TVA									24192	
Total cost euro fara TVA										20330
Total cost euro/mp cu TVA									474	
Total cost euro/mo fara TVA										399

ALOCARE VALORI		
Denumire	Valoare euro	Valoare lei
Teren	4.600 €	22.745 lei
Casa locuit	2.900 €	14.339 lei
<b>TOTAL</b>	<b>7.500 €</b>	<b>37.084 lei</b>

## Comparabile utilizate

Com parabile tranzactionare terenuri

Com parabila A

Lir k <https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db>

Vanzator



**Toni tamplaru**

Pe site din Oct 2015

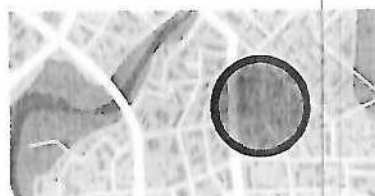
[Anunturile utilizatorului](#)

0751 696 234

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Mihesu de Campie, judet Mures



vand loc de casa in mihesu de campie

**20 000 lei**

PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1200 m<sup>2</sup>



## Descriere

vand loc de casa in mihesu de campie 12 arii gaz,curent la poarta,acte la zi proprietar,strada mihai viteazu nr 10,mai multe relatii la tel.



### Comparabila B

Link: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html>

## Teren intravilan 1300mp

📍 Zau De Campie, Mures

🕒 Acum 6 zile.

# 8.450 EUR

Zona	<b>Nord-Vest</b>	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Suprafață teren (m²)	1300

Hotel Carpatia 4\*  
Oferte Last Minute  
- Sinaia **DESCHIDEȚI**

1300mp,utilități:apă,gaz,curent electric,canalizare.

Fii sociabil,  
distribuie anunțul prietenilor tăi!



⚠️ RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

**Pantea Ioan**  
PERSONĂ FIZICĂ

📞 **0720142443** ✓

💬 **TRIMITE MESAJ**

☆ **SALVEAZĂ ANUNȚUL**

Anunt

Vasco

Vasco Translator M3

Vasco Electronics

Cumărăți acum

### Localizare anunț



## Comparabila C

Link <https://www.imoradar24.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228>

### Teren de vânzare in Sanger la 14.000 €

Acasa > Mures > Sanger > Vand teren intravilan 63 arii, in com. Sanger (Ludus) Jud.Mures

Proprietar

Salvează Distribuie

**14.000 €**

Vezi anunțul pe [romimo.ro](https://romimo.ro)

Postat pe: 05 12 2021 Actualizat pe: 05 12 2021

**14.000 €** 2 zile în urmă

Vand teren intravilan 63 arii, in com.

Sesizează o problemă

Sanger (Ludus) Jud.Mures

Detalii

Preț / m²:	1,89 €	Deschidere stradala	70 m
Suprafață utilă	7400 m²	Clasificare teren:	Intravilan

## Descriere

Terenul are o suprafata de 6300 mp, este in com. Sanger langa Ludus, in centrul comunei langa scoala si cimitir. Drum asfaltat, gaz si apa la poarta. Pe teren este si o constructie din paianta, de 20 mp in stare buna. Deschidere la drum mare, 55 m, suprafata totala: 6300, TERENUL ESTE INTABULAT!!! Alte caracteristici:

## Hartă

46°33'00.0"N 24°08'00.0"E

Sănger 547540

Afișați harta mărită

Indicații de orient...

1531

1530

1530

Mă + sa



## Documente



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51360 Miheșu de Cămpie

Nr. cerere	20027
Ziua	09
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare  
10010381533



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miheșu De Cămpie, Str Mihai Eminescu, Nr. 4, Jud. Mureș

Vr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51360	1.400	- Imobil parțial împrejmuit cu gard de fier și plasa de sarma

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51360-C1	Loc. Miheșu De Cămpie, Str Mihai Eminescu, Nr. 4, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Casa de locuit din pamant, parțial pe fundatie de beton, acoperita cu tigla compusa din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera,

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7630 / 15/11/2021		
Act Notarial nr. 161, din 10/11/2021 emis de Sava Mihaela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) BUZAN GRIGORE	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) BUZAN GRIGORE	A1.1
0027 / 09/12/2021		
Act Notarial nr. 120, din 09/12/2021 emis de NP Logigan Maria;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) BUZAN GRIGORE	A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

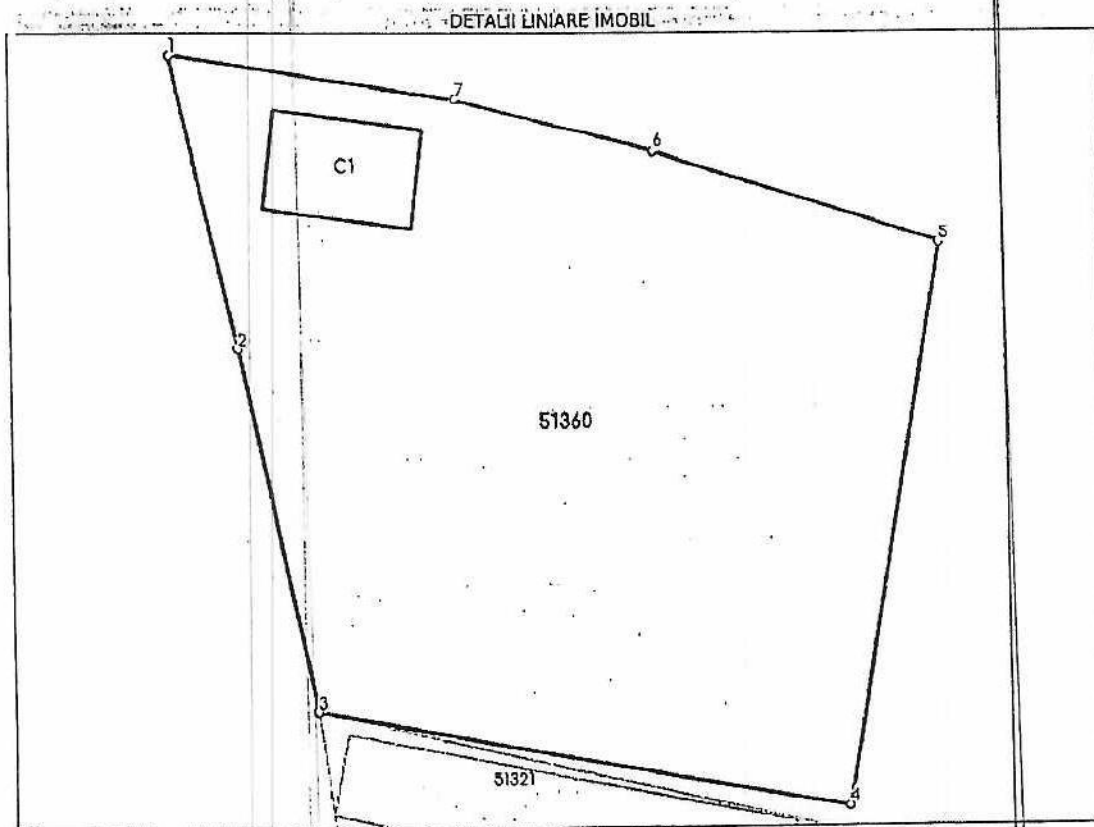
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 51360 Comuna/Oraș/Municipiu: Miheșu de Câmpie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51360	1.400	- imobil partial imprejmuit cu gard de fier si plasa de sarma

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	87	10	-	
2	arabil	DA	900	87	10/1	-	

Date referitoare la construcții

Cr.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51360-C1	construcții de locuințe	51	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Casa de locuit din pamant, partial pe fundatie de beton, acoperita cu tigla compusa din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.728



Carte Funciară Nr. 51360 Comuna/Oraș/Municipiu: Mihesu de Câmpie

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	21.646
3	4	31.906
4	5	33.601
5	6	17.623
6	7	12.185
7	1	16.918

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.4/09-12-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
20-12-2021

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
Ioan-Marcel Orosfoian

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100110361533

Incheiere Nr. 20027 / 09-12-2021



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

Dosarul nr. 20027 / 09-12-2021

**INCHIEIERE Nr. 20027**

Registrator: SANDU DORDEA  
Asistent: Ioan-Marcel Orosfoian

Asupra cererii introduse de BUZAN GRIGORE domiciliat in Loc. Ludus, Str Cinema, Nr. 3,  
Jl d. Mures privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:  
- Act Notarial nr.120/09-12-2021 emis de NP Logigan Maria;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.  
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu  
documentul de plata:

- Titlu fiscal nr.4/09-12-2021 in suma de 60  
pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51360, inscris in cartea funciara 51360 UAT Mihesu de Câmpie avand proprietarii: VACAR EMILIA in cota de 1/2 de sub B.2, BUZAN GRIGORE in cota de 1/1 de sub B.4, BUZAN GRIGORE in cota de 1/2 de sub B.5;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succeslune in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea BUZAN GRIGORE, sub B.6 din cartea funciara 51360 UAT Mihesu de Câmpie;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA COMUNEI MIHESU DE CAMPIE - IMPOZITE SI TAXE LOCALE  
LOGIGAN MARIA  
BUZAN GRIGORE, prin notar public Logigan Maria

\* Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ludus, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,  
20-12-2021

Registrator,  
SANDU DORDEA

Asistent Registrator,  
Ioan-Marcel Orosfoian

Digitally signed  
by Ioan Marcel  
Orosfoian  
Date:  
2021.12.20  
10:08:11 +02'00'

\* Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Sandu  
Dordea  
Semnat digital  
de Sandu  
Dordea  
Data: 2021.12.20  
10:17:26 +02'00'



R O M A N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Birou Individual Notarial Sava Mihaela  
Licența de funcționare nr. 2998/2623/16.12.2013  
Sediul Oraș Luduș, strada Republicii nr.26, județul Mureș  
Dosar succesoral nr.277/2021

### CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.161

suplimentar la Certificatul de Moștenitor nr.97/02.11.2016 eliberat de notar public Sava Mihaela din Oraș Luduș, județul Mureș, în dosarul succesoral 146/2016,

Data: 10 noiembrie 2021

SAVA MIHAELA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c) și art. 116 și 119 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, certific următoarele:

#### I.

De pe urma defunctului: **BUZAN GRIGORE cu CNP 1370920260013, cetățean român**, decedat la data de 12 aprilie 2016, fost cu ultimul domiciliu în Comuna Miheșu de Câmpie, strada M. Eminescu, nr.10, județul Mureș, conform actului de deces înregistrat sub nr.69/12.04.2016 la Primăria Orașului Luduș, județul Mureș, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali.

#### I. MASA SUCCESORALĂ:

**A) Bunuri mobile:** - nu s-au declarat suplimentar;

**B) Bunuri imobile:** suplimentar față de cele declarate în Certificatul de Moștenitor nr.97/02.11.2016 eliberat de notar public Sava Mihaela din Oraș Luduș, județul Mureș, în dosarul succesoral 146/2016, se mai declară:

- **cota de 1/1-a parte** din imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, strada Mihai Eminescu, nr. 4, județul Mureș, înscris în **Cartea Funciară nr. 51360-Miheșu de Câmpie**, format din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții (500 mp.) și arabil (900 mp.), în suprafață totală de 1.400 mp., **cu număr cadastral 51360**, dobândită prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, Titlu de proprietate nr. 81855/15.05.2002;

- **cota de 1/2-a parte** din imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, strada Mihai Eminescu, nr. 4, județul Mureș, înscris în **Cartea Funciară nr. 51360-Miheșu de Câmpie**, format din casă de locuit din pământ, parțial pe fundație de beton, acoperită cu țiglă, compusă din: 2 (două) camere, 1 (una) bucătărie, 1 (una) cămară, cu suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de 51 mp., construită în anul 1970, cu 1 (unu) niveluri, **cu număr cadastral 51360-C1**, dobândită prin edificare în anul 1970, evidențiere în anul 2000 conform Actului Administrativ nr. 6580/09.11.2020 emis de Primăria Comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș și notare bun comun conform declarație autenticată sub nr. 1148/10.11.2021 de notar public Sava Mihaela din Oraș Luduș, județul Mureș;

**Pasiv succesoral:** -

Restul cotei de: nu este cazul;

**Natura succesiunii: legală în temeiul art. 975 noul Cod civil.**

## **II. MOSTENITOR:**

**1. BUZAN GRIGORE având CNP 1610912260013, cetățean român,** cu domiciliul în Oraș Luduș, strada Cinema, nr.3, județul Mureș, posesorul Cărții de Identitate seria MS nr.701161/13.09.2012 eliberată de SPCLEP Luduș, **în calitate de fiu al defunctului, căruia îi revine o cotă de 1/1-a parte din masa succesorală;**

Prezentul certificat s-a eliberat în baza hotărârii definitive: NU ESTE CAZUL.  
RENUNȚĂTORI: NU ESTE CAZUL.

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: NIMENI  
Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil: -  
NIMENI.

Sunt străini de succesiune prin declarație de neacceptare: - NIMENI.  
Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil: -NIMENI.

S-a încasat impozit în sumă de 226 lei și a fost achitat cu bon fiscal nr.12/10.11.2021.

S-a perceput onorariul + tarif infonot + TVA în sumă de 535,50 lei (450 lei + 85,50 lei TVA) cu bon fiscal nr.13/10.11.2021.

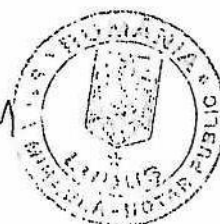
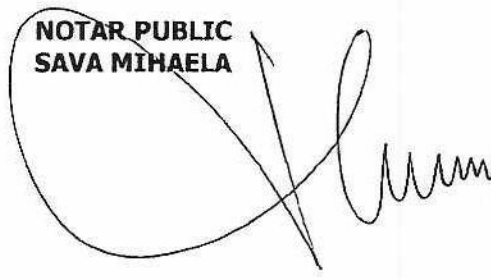
S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 60 lei cu bon fiscal nr.14/10.11.2021 cu cod 232.

Moștenitorul a luat la cunoștință că impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se achită de către moștenitori, calculat conform art.111 alin: 4 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, la valoarea declarată de părți și a luat la cunoștință că în cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin Expertiza privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare realizate de către Camerele Notarilor Publici asimilate studiul de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Moștenitorul a luat la cunoștință de obligația de 30 de zile de la data încheierii actului de față, prezentul certificat de moștenitor suplimentar se depune la organul financiar teritorial, în vederea luării în evidența plătitorilor de taxe și impozite locale, conform art. 461 (2) din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul Certificat de moștenitor suplimentar s-a tehnoredactat în 3 (trei) exemplare, din care 1 (unu) exemplar s-a eliberat părți, 2 (două) exemplare pentru arhiva notarului public, urmând a se îndeplini operațiunile de publicitate imobiliară, conform Legii nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

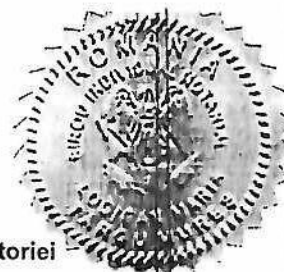
**NOTAR PUBLIC  
SAVA MIHAELA**







ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
BIN LOGIGAN MARIA  
Licența de funcționare nr. 2311/2037/26.11.2013  
Sediul Tg.Mureș, județul Mureș Nr.31, Ap.5 Piața Victoriei  
tel./fax-0265-264.210, tel.0365-408.272  
e-mail: bnplogigan@yahoo.com



Dosar Succesoral nr.168/2021 - Suplimentar la Dosarul Succesoral nr.71/2016, emis de notar public Logigan Maria, din Târgu Mureș, județul Mureș.

**CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPLIMENTAR NR. 120/2021**

Suplimentar la Certificatul de Moștenitor nr.59/23.09.2016, emis de notar public Logigan Maria, din Târgu Mureș, județul Mureș.

**DATA 09 DECEMBRIE 2021**

Eu, LOGIGAN MARIA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c), art. 116 și art. 118 din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctei VĂCAR EMILIA (fosta BUZAN), născută la data de 11/03/1933, în Șăulia, județul Mureș, fiica lui Gligore și a lui Maria, decedată la data de 14/08/2013, în Șăulia, județul Mureș, cu ultimul domiciliu în Șăulia, Județul Mureș, România, având C.N.P. 2330311260018, conform Certificatului de Deces seria DZ, nr.700731, eu rămas următoarele bunuri și următorul moștenitor:

Defuncta a fost divorțată la data decesului.  
Defuncta nu a lăsat testament.

**I.**  
**MASA SUCCESORALA:**

**a) ACTIVUL SUCCESORAL:**

**A. BUNURI MOBILE:** nu se declară.

**B. BUNURI IMOBILE:** - Cele cuprinse în Certificatul de Moștenitor nr.59/23.09.2016, emis de notar public Logigan Maria, din Târgu Mureș, județul Mureș, precum și dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2-a parte din imobilul situat în localitatea MIHEȘU DE CÂMPIE, Str. Mihai Eminescu, nr.4, județul Mureș, România, înscris în Cartea Funciară nr. 51360 a localității Miheșu de Câmpie, constând din: Casă de locuit din pământ, parțial pe fundație de beton, acoperită cu țiglă, compusă din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară; nr.niveluri: 1, anul construirii: 1970, în suprafață construită la sol de 51 mp., suprafață construită desfășurată de 51 mp., identificată cu numărul cadastral 51360-C1, de sub A1.1.

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit astfel: încheiere nr.14171/11.12.2020, înscrisul Act Administrativ nr.6580, din 09/11/2020 emis de Primăria comunei Miheșul de Câmpie.

Imobilul este evaluat la suma de 12.800 Lei (douăsprezecemiiopsute Lei), conform Studiul de piață privind valorile orientative imobiliare pentru Județul Mureș, valabilă pentru anul 2021.

**b) PASIVUL SUCCESORAL:**  
NU S-A DECLARAT.

**NATURA SUCCESIUNII:**

Natura succesiunii: legală conform art. 975 Cod civil.

**II:**

**MOȘTENITORI:**

BUZAN GRIGORE, cetățean român, cu domiciliul în Orș.Luduș, str.Cinema, nr.3, Județul Mureș, România, identificat prin Carte de Identitate seria MS, nr.701161, eliberată de SPCLEP Luduș, la data de 13.09.2012, valabilă până la data de 12.09.2022, C.N.P. 1610912260013, în calitate de fiu, căruia îi revine cota de 1/1-a parte din masa succesorală.

**RENUNȚĂTORI:**

Au renunțat la succesiune, conform art. 1120 Cod Civil: **nu sunt**.  
Aplicarea prezumției de renunțare, conform art. 1112 Cod civil: **nu sunt**.  
Declarație de neacceptare: **nu sunt**.

**NEDEMNI:**

Sunt nedemni de a moșteni, conform art. 958 sau 959 Cod civil: **nu sunt**.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60,00 lei, cu bon fiscal nr. 4 /2021.  
S-a perceput impozit în sumă de 128,00 lei, cu bon fiscal nr. 4 /2021.  
S-a încasat onorariul în sumă de 350,00 lei și TVA în sumă de 66,50 lei, cu bon fiscal nr. 4 /2021.

Înregistrarea prezentului act la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mureș – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, constituie obligația notarului public, instrumentator al actului, conform legislației în vigoare.

Tehnoredactat în 3 (trei) exemplare, la sediul Biroului Individual Notarial LOGIGAN MARIA, azi, data semnării.

NOTAR PUBLIC,  
LOGIGAN MARIA





## DUPLICAT

s-a cerut autentificarea prezentului înscris

## DECLARAȚIE

----Subsemnatul **BUZAN GRIGORE** având CNP **1610912260013**, cetățean român, cu domiciliul în Oraș Luduș, strada Cinema, nr.3, județul Mureș, solicit a se cuprinde în act autentic următoarea declarație.-----

----Pe a mea răspundere și în cunoștința sancțiunilor penale pentru fals în declarații, prevăzute de art. 326 din Codul penal, declar următoarele:-----

-----imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, strada Mihai Eminescu, nr. 4, județul Mureș, înscris în **Cartea Funciară nr. 51360-Miheșu de Câmpie**, format din casă de locuit din pământ, parțial pe fundație de beton, acoperită cu țiglă, compusă din: 2 (două) camere, 1 (una) bucatărie, 1 (una) cămară, cu suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de 51 mp., construită în anul 1970, cu 1 (unu) niveluri, **cu număr cadastral 51360-C1, a fost construit în timpul căsătoriei în anul 1970 de către părinții mei BUZAN GRIGORE cu CNP 1370920260013, cetățean român, decedat la data de 12 aprilie 2016, fost cu ultimul domiciliu în Comuna Miheșu de Câmpie, strada M. Eminescu, nr.10, județul Mureș și soția VĂCAR EMILIA fostă BUZAN cu CNP 2330311260018, cetățean român, decedată la data de 14.08.2013, fostă cu ultimul domiciliu în Comuna Șăulia, județul Mureș, aceștia fiind căsătoriți din data de 15.06.1960 divorțați conform Sentinței civile 6159/10.10.1975 emisă de Judecătoria Tîrgu Mureș și sunt de acord cu notarea ca bun comun a construcției în Cartea Funciară pentru părinții BUZAN GRIGORE și soția VĂCAR EMILIA fostă BUZAN.**-----

----Dau prezenta declarație spre a servi la Cartea Funciară în vederea notării ca bun comun a imobilului mai sus descris.-----

----Subsemnatul, declar că înainte de semnarea actului, actul fiind citit cu voce tare cuvânt cu cuvânt și de către notarul public, am constatat că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de către mine, am înțeles toți termenii juridici și consecințele actului juridic în exprimarea consimțământului nu am fost influențată sau constrânsă, sens în care îmi exprim acordul liber și în cunoștință de cauză, drept pentru care semnez mai jos.-----

----Tehnoredactată la Biroul Individual Notarial Sava Mihaela, din Oraș Luduș, județul Mureș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) duplicate, din care 1 (unu) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial și 1 (unu) exemplare s-a eliberat părți.-----

DECLARANT,

Ss **BUZAN GRIGORE**

-URMEAZĂ AUTENTIFICAREA PE VERSO -

**ROMÂNIA**  
**Uniunea Națională a Notarilor Publici**  
**Birou Individual Notarial Sava Mihaela**  
**Licența de funcționare nr. 2998/2623/16.12.2013**  
**Sediul Oraș Luduș, strada Republicii nr.26, județul Mureș**

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1148**

**Anul 2021, luna noiembrie, ziua 10 –zece-**

În fața mea SAVA MIHAELA, notar public la sediul biroului, s-a prezentat:

**BUZAN GRIGORE** având CNP 1610912260013, cetățean român, cu domiciliul în Oraș Luduș, strada Cinema, nr.3, județul Mureș, identificat prin Carte de identitate seria MS nr.701161/13.09.2012 eliberată de SPCLEP Luduș, în nume propriu, **în calitate de declarant;**

care, după citirea actului, actul fiind citit cu voce tare în întregime și de către mine, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar precum și cele-anexe.

În temeiul art.12 lit.b din legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

- S-a încasat onorariu în sumă de 59,50 lei (50 lei + 9,50 lei TVA) cu bon fiscal nr.10./10.11.2021.
- S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 75 lei cu bon fiscal nr.10./10.11.2021 cu codul 241.

**NOTAR PUBLIC,  
SAVA MIHAELA**

**SS/LS**

**„Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Sava Mihaela, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul”**

**NOTAR PUBLIC  
SAVA MIHAELA**



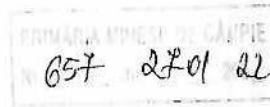


Anexa 2

ROMANIA

JUDETUL MURES

COMUNA MIHESU DE CAMPIE



## PROCES VERBAL

### Al sedintei de negociere

Incheiat azi 27.01.2022, la sediul COMUNEI MIHESU DE CAMPIE , ca urmare a intrunirii comisiei de negociere a pretului de vanzare-cumparare a imobilului situat in Mihesu de Campie, strada MIHAI EMINESCU nr 10.

Comisia este constituita in baza HCL nr \_10/17 ianuarie 2022, in vederea achizitionarii imobilului identificat in CF nr \_51360 si a terenului aferent in suprafata de 1400 mp.

Comisia de negociere numita in baza HCL 10/17 ianuarie este formata din:

- POP EMILIA – CONSILIER CONTABILITATE - presedinte
- ZAHAN VETUTA – CONSILIER IMPOZITE SI TAXE - membru
- HULPE ANAMARIA – CONSILIER - membru
- HULPE PETRU OVIDIU consilier local - membru supleant ( domnul COSTINAS CRISTIAN GABRIEL fiind internat cu probleme medicale )
- ANCA ALINA CLAUDIA consilier local – membru

La sedinta mai participa :

- BUZAN GRIGORE –VANZATOR

Pornind de la raportul de evaluare nr \_537/25.01.2022, intocmit de SCRIDON IOAN – evaluator autorizat ANEVAR, numar de legitimatie 16005, pretul de pornire al negocierii este de maxim 37.084 lei.

In acest context comisia de negociere a inaintat vanzatorului pretul de 30.000 lei.

Vanzatorul nu este de acord cu acest pret, considerand ca este prea mic dat fiind preturile pietei. Arata ca este constient de faptul ca imobilul se afla intr-o stare avansata de degradare insa terenul aferent creste valoarea constructiei ,fiind situat intr-o zona destul de centrala a localitatii, si de asemenea arata ca piata imobiliara este in continua ascensiune si propune un pret de 38000 lei

Presedintele comisiei arata ca indiferent de pretul pietei , membrii comisiei nu pot negocia peste valoarea din Raportul de evaluare si propune un pret de 34.000 lei.

Dl consilier arata ca acea constructie este foarte degradata si ca practic valoarea care se ofera este doar pe teren , constructia neputand fi utilizata.

Domnu BUZAN GRIGORE – vine cu o contraoferta de 37.000 lei , asa cum rezulta din Raportul de evaluare.

Domnul HULPE PETRU OVIDIU arata ca vanzatorul trebuie aiba in vedere ca preturile sunt raportate totusi la Mihesu de Campie, nu la o localitate limitrofa a unui oras si ca au mai fost vandute imobile in localitate cu aproximativ acelasi pret insa imobilul era locuibil si racordat la toate utilitatile.

Presedintele comisiei, dupa discutii cu membrii comisiei, inainteaza domnului Buzan Grigore ca ultima oferta pretul de 35.000 lei.

Domnul Buzan Grigore nu este de acord cu acest pret. Arata ca s-a mai gandit si solicita 36.000 lei.

Membrii comisiei se retrag din sala sa discute in afara prezentei vanzatorului si dupa discutii si argumente prezentate decid ca trebuie sa se intoarca in sala pentru a sustine acelasi pret, adica 35.000 lei.

Prezinta vanzatorului decizia luata si arata ca acesta este ultimul pret inaintat.

Vanzatorul arata ca trebuie sa ia decizia impreuna cu membrii familiei astfel paraseste sala pentru o conversatie telefonica.

Dupa revenirea in sala, dl BUZAN GRIGORE arata ca s-a decis si ca accepta oferta de 35.000 lei.

In acest sens partile au fost de acord cu valoarea stabilita, respective 35.000 lei, urmand ca prezentul proces-verbal sa fie supus aprobarii Consiliului Local Mihesu de Campie, in vederea luarii la cunostinta si aprobarii pretului de achizitie al imobilelor casa si teren intravilan aferent.

Presedintele comisiei atrage atentia asupra faptului ca documentele oficiale de vanzare – cumparare se vor demara dupa aprobarea procesului verbal de negociere si respective dupa aprobarea bugetului local de venituri si cheltuieli pentru anul 2022, Consiliul Local aproband in principiu achizitionarea acestor imobile (cladire si teren aferent) intr-o sedinta anterioara.

Asupra modului de desfasurare a sedintei de negociere nu sunt obiectiuni.

Prezentul proces-verbal a fost incheiat in 2 exemplare, unul pentru comisia de negociere si unul pentru vanzator.

Comisia de negociere

- POP EMILIA – CONSILIER CONTABILITATE - presedinte
- ZAHAN VETUTA – CONSILIER IMPOZITE SI TAXE - membru
- HULPE ANAMARIA – CONSILIER - membru
- HULPE PETRU OVIDIU consilier local - membru
- ANCA ALINA CLAUDIȘ consilier local – membru

Vanzator  
Buzan Grigore





ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Nr. 668 din 27.01.2022

### Raport de specialitate

privind aprobarea inițierii procedurilor de achiziționare în proprietatea Comunei Miheșu de Câmpie a unui imobil, cu scopul realizării unor obiective de interes public.

privind aprobarea achiziționării în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local.

Prin Hotărârea Consiliului local Miheșu de Câmpie nr. 10 din 17.01.2022, s-a aprobat demararea procedurilor de achiziționare în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local.

În acest sens a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Miheșu de Câmpie cu nr. 537 din 25.01.2022, întocmit de către dl. Scridon Ioan, expert evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, pentru imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, cu valoarea totală evaluată de 37.084 lei.

Ulterior, s-a făcut proprietarului construcției, dl. Buzan Grigore, invitația de a participa, împreună cu comisia legal constituită în acest sens, la negocierea prețului de achiziționare a imobilului, ocazie cu care s-a întocmit procesul verbal nr. 657 din 27.01.2022, stabilindu-se și prețul propus de vânzare-cumpărare, ca fiind de 35000 lei, acesta urmând a fi supus aprobării Consiliului local, conform legii.

Imobilul achiziționat se propune a se înscrie în inventarul domeniului public al comunei Miheșu de Câmpie.

Cadrul legal:

Analizand prevederile:

Art. 863 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul civil al României, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. "c", art. 139 alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare.

CONTABILITATE,  
POP EMILIA

RESPOSABIL URBANISM,  
TRIF MARIA



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE  
Loc.Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,  
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Nr. 666 din 27.01.2022

### Referat de aprobare

privind aprobarea achiziționării în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local.

Prin Hotărârea Consiliului local Miheșu de Câmpie nr. 10 din 17.01.2022, s-a aprobat demararea procedurilor de achiziționare în proprietatea U.A.T. Comuna Miheșu de Câmpie a unui imobil, teren și construcție, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, nr. cad. 51360, în vederea dezvoltării unor investiții de interes public local.

În acest sens a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Miheșu de Câmpie cu nr. 537 din 25.01.2022, întocmit de către dl. Scridon Ioan, expert evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, pentru imobilul situat în Comuna Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu nr. 10, înscris în CF nr. 51360 Miheșu de Câmpie, cu valoarea totală evaluată de **37.084 lei.**

Ulterior, s-a făcut proprietarului construcției, dl. Buzan Grigore, invitația de a participa, împreună cu comisia legal constituită în acest sens, la negocierea prețului de achiziționare a imobilului, ocazie cu care s-a întocmit procesul verbal nr. 657 din 27.01.2022, stabilindu-se și prețul propus de vânzare-cumpărare, ca fiind de 35000 lei, acesta urmând a fi supus aprobării Consiliului local, conform legii.

Imobilul achiziționat se propune a se înscrie în inventarul domeniului public al comunei Miheșu de Câmpie.

Având în vedere cele de mai sus, supunem avizării și aprobării dvs. proiectul de hotărâre prezentat.

PRIMAR,  
EMIL CASONI