



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.865 din 02.02.2022

### 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, jud. Mureș

Având în vedere;

Referatul de aprobare nr. 864 din 02.02.2022 prezentat de către Primarul Comunei Miheșu de Câmpie, prin care se propune 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.

Analizand 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,
- prevederile art. 863 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul civil al României, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, 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. Buzan Grigore 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.



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

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

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Mureș,
- Primarului Comunei Miheșu de Câmpie
- Compartimentelor de specialitate, Compartiment contabilitate,impozite si taxe . . . locale, resurse umane
- Spre afișare și pe pagina de internet [www.mihesudecimpie.ro](http://www.mihesudecimpie.ro)

Initiator Proiect,  
Primar Casoni Emil



Avizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Vamos Ileana-Adriana



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.866 din 02.02.2022

**Raport de specialitate**  
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:

- prevederile art. 863 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul civil al României, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, 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.

Compartiment contabilitate, impozite si taxe . . .  
locale, resurse umane

Pop Emilia

Responsabil 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.864 din 02.02.2022

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. 4,  
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

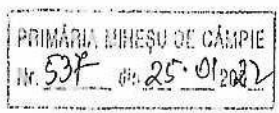
Anexa 1

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

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

Januarie 2022

*Pop*  
*AN*



COMUNA MIHESU DE CAMPIE, CIF 7031608

Ri : 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, ca 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 rezervam 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:

<b>7.500 Euro</b>	
<b>echivalent a 37.084 Lei,</b>	
din care:	
-	<b>valoarea terenului = 22.745 Lei</b>
-	<b>valoarea constructiei = 14.339 Lei</b>

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



	3
<b>SINTEZA</b> .....	4
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	4
Identificarea evaluatorului	4
Identificarea clientului	4
Identificarea altor utilizatori desemnati	4
Activul supus evaluarii	4
Scopul evaluarii	4
Tipul valorii utilizate	5
Data evaluarii	5
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul	5
Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative	6
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
<b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....	7
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	7
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
Informatii despre amplasament	8
Descrierea constructiei	9
Aspecte privind utilizarea	11
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	11
Piata imobiliara	11
Piata specifica	11
Analiza si previziunea cererii	12
Analiza si previziunea ofertei	12
Analiza echilibrului pietei specifice	13
<b>EVALUAREA</b> .....	13
Metodologia de evaluare	13
Abordarea prin cost	15
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....	15
Analiza rezultatelor	15
Concluzia asupra valorii	16
<b>ANEXE</b> .....	16
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	18
Fotografii	21
Harta Localizare	22
Grilele de costuri	27
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:	4.600 Euro
Teren:	2.900 Euro
Constructia:	
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



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

Registru 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 ALEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: "Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o activitate 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 si documentele furnizate de client si la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.

Data redactarii raportului este 20.01.2022

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

Fasii 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, neex-puse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la clienți/proprietar.

- 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 prețul 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 referință 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 instanța 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, s. prafete, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv 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.

### Declaraarea conformitatii evaluarii 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 mobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Orarorul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declarația în raport de o anumită valoare 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 camara;  
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 inregistrat 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 camara, 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 - Sarmas-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.  
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).
- Structura

4. Acoperisul Cladirea este prevazuta cu un acoperis avand sarpanta de lemn si invelitoare din tigla ceramica.
4. 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.
4. Tamplarie Tamplaria exterioara: ferestre si usi de intrare si interioare din lemn.
4. 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 incalzire: o soba de teracota in una din camere pe gaze. Naturale, nefunctionala la inspectiei  
Obiectele sanitare sunt de calitate satisfacatoare  
Alte instalatii:  
- Nu sunt
11. 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).
4. Suprafete Suprafata construita = 51 mp;  
Suprafata construit desfasurata = 51 mp;  
Suprafata utila = 39,23 mp;

### Aspecte privind utilizarea

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

### 4. 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 stabilit utilizările 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

Astfel 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 inobilate 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

Astfel 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 scaderea a numarului de tranzactii in comparatie cu aceeași 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 - Sârmașu, în partea centrală a Podișului Transilvaniei, având o mare suprafață întinsă, sub formă de câmpie, de unde și numele de "Câmpie".

Territoriul 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 Sârmașu.

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, dependente 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, si tereea 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.

Datoria Programului "Prima casa" si a dezghetarii creditarii in general, precum si datorita cresterii economice incepand 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 rind 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.

Ac 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-11XgxH.html#0a7f8c5c8c">https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-sarmasu-11XgxH.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

In 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 se spunzand 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 concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.



## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ale Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume:

- Abordarea prin piață - Metoda comparației directe
- Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda costului de înlocuire net

În cazul de față evaluatorul a considerat oportun să se aplice abordarea prin cost - metoda costului de înlocuire net.

Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe nu s-a putut aplica din lipsa unei piețe a vânzătorilor de case cu structură din pământ (chirpici) și nici abordarea prin venit nu s-a aplicat datorită lipsei unei piețe a chiracilor pentru case rezidențiale în Mihesu de Câmpie și împrejurimi.

### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului substituției conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de construcție/adaptare.

### Metoda comparațiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat metoda comparației directe. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de oferta de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, distanța față de utilități, regim tehnic, etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piață este prezentată în Grila de costuri.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat prin această metodă 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 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:

$D_{fizica} = \text{Cost de nou} - \text{Depreciere elemente recuperabile fizice} * (\text{Varsta efectiva} / \text{Durata de viata economica totala})$ .

- Deprecierea (neadecvarea) 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 curente, 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 derivata 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 adecvării abordarea prin piața este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Abordarea prin cost a fost aplicată pentru susținerea valorii obținute prin piața întrucât s-au găsit și informații privind tranzacții de terenuri și privind costuri de construire. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor nu indică de asemenea abordarea prin piața ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.

### Concluzia asupra valorii

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorii opiniază ca valoarea de piața a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției este estimată prin abordarea prin piața – metoda comparației directe la:

**7.500 Euro**  
**echivalent a 37.084 Lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția, terenul atât cota exclusivă cât și cea indiviză;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piața estimată nu conține TVA
- Valoarea este subiectivă;
- 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, neexpose sau inaccesibile sau 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 informații 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 alt 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 absentia 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 imputabila.
- 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, relații 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 nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Prevederile 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 prevederi 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 proprietății 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 proprietății în cauză. Subliniem ca 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 ca proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare 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 proprietății, pe lângă casa de locuit intabulată și evidențiată în Cartea Funciara nr 51360/Mihesu de Campie, mai există două construcții – grajd cu sura și sopron -, ambele în stări tehnice precare, neintabulate și neevidențiate în cartea funciara și care la cererea clientului nu au fost evaluate.

Fotografii

Vedere exterioara



Vedere exterioara



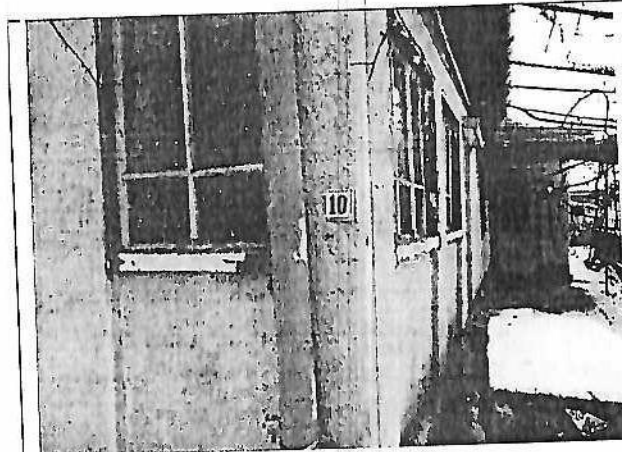
Vedere exterioara



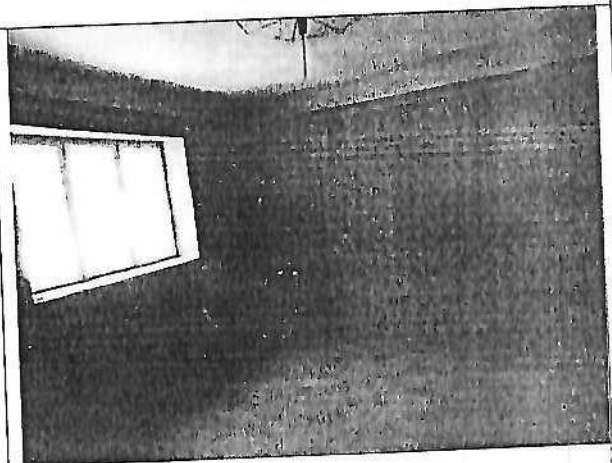
Vedere exterioara



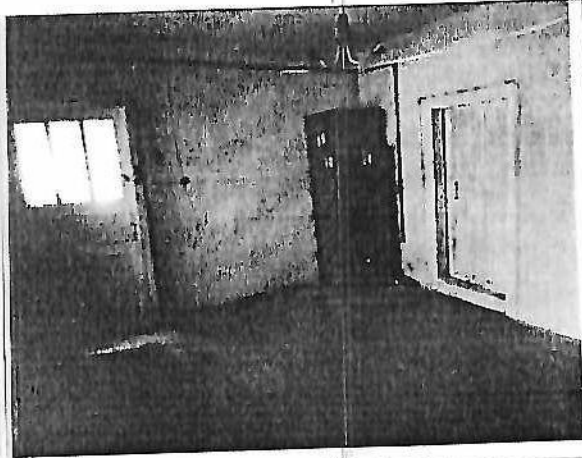
Vedere exterioara



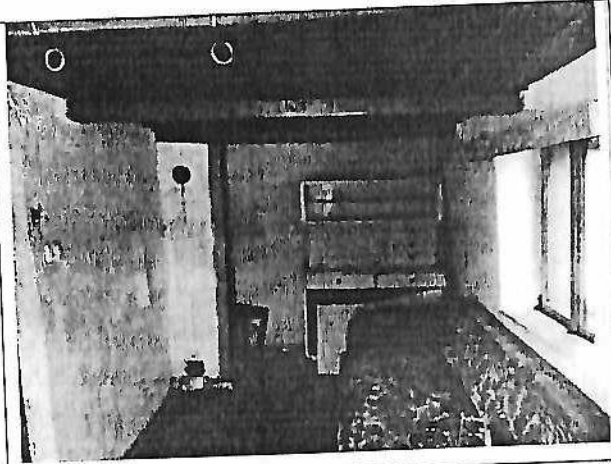
Camera 1



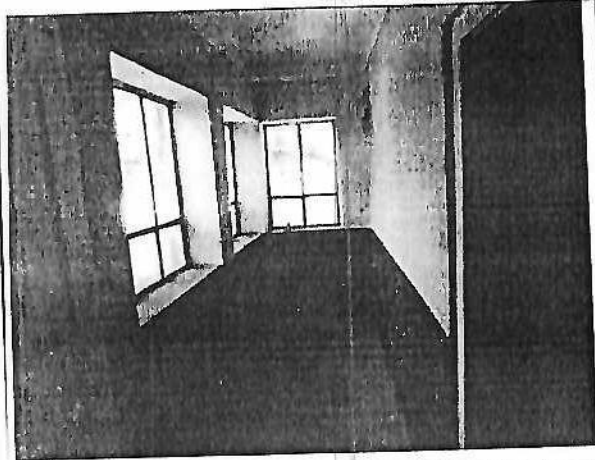
Camera 2



Bucatarie



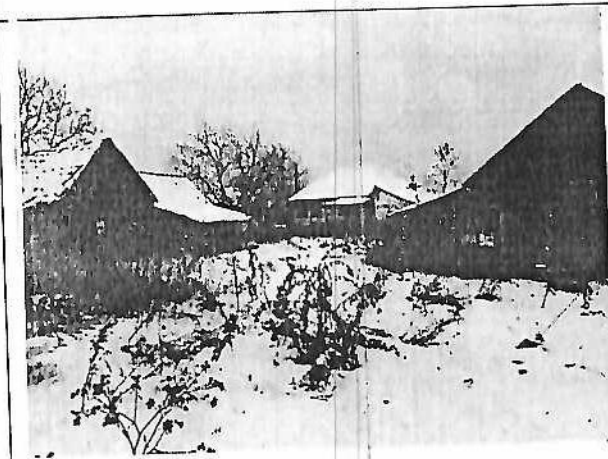
Hol



Camara



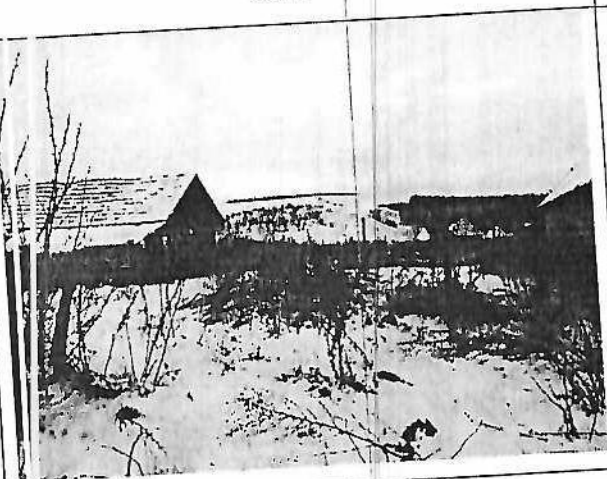
Curte



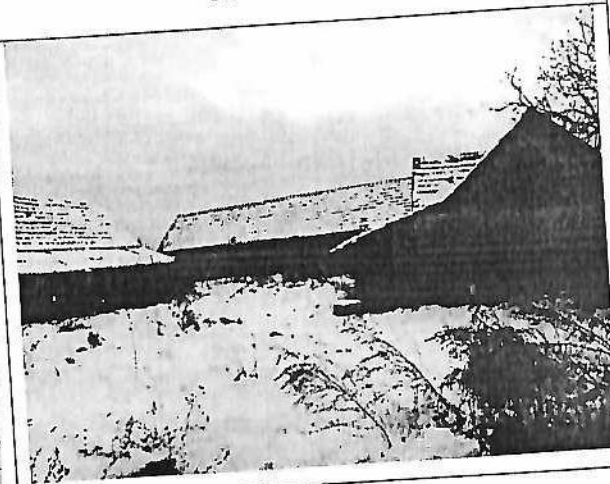
Grajd cu sura



Curte



Curte cu anexe



Gradina



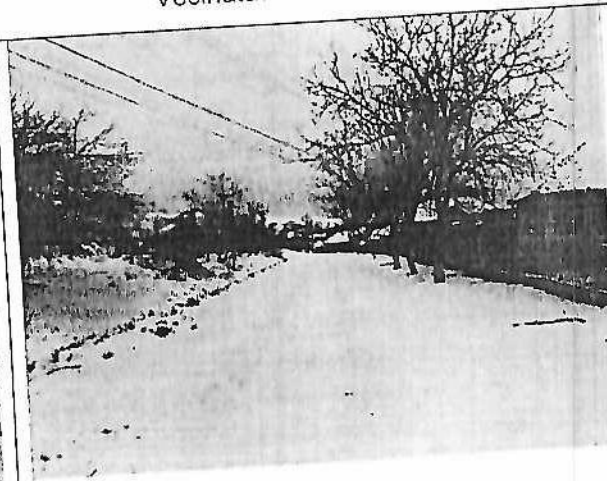
Gradina



Vecinatati si drum acces

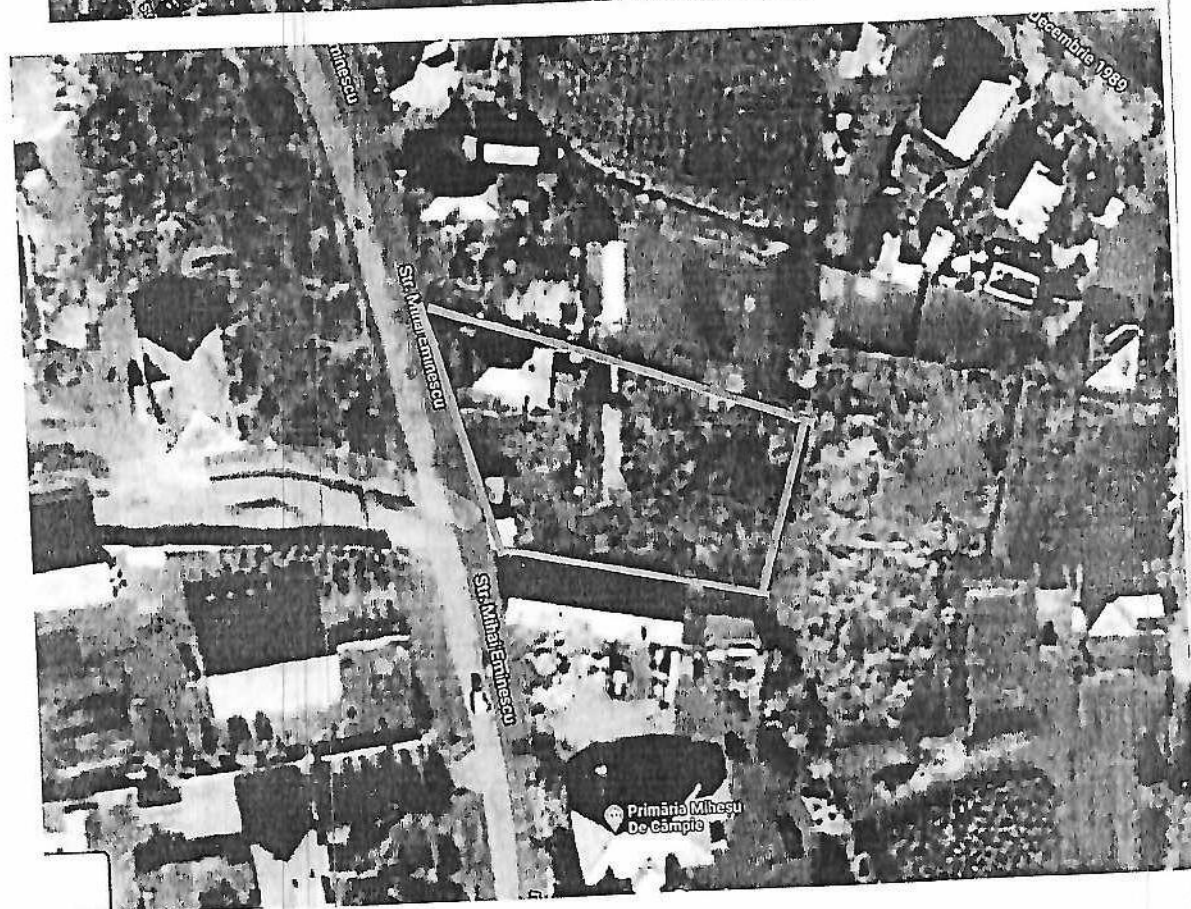
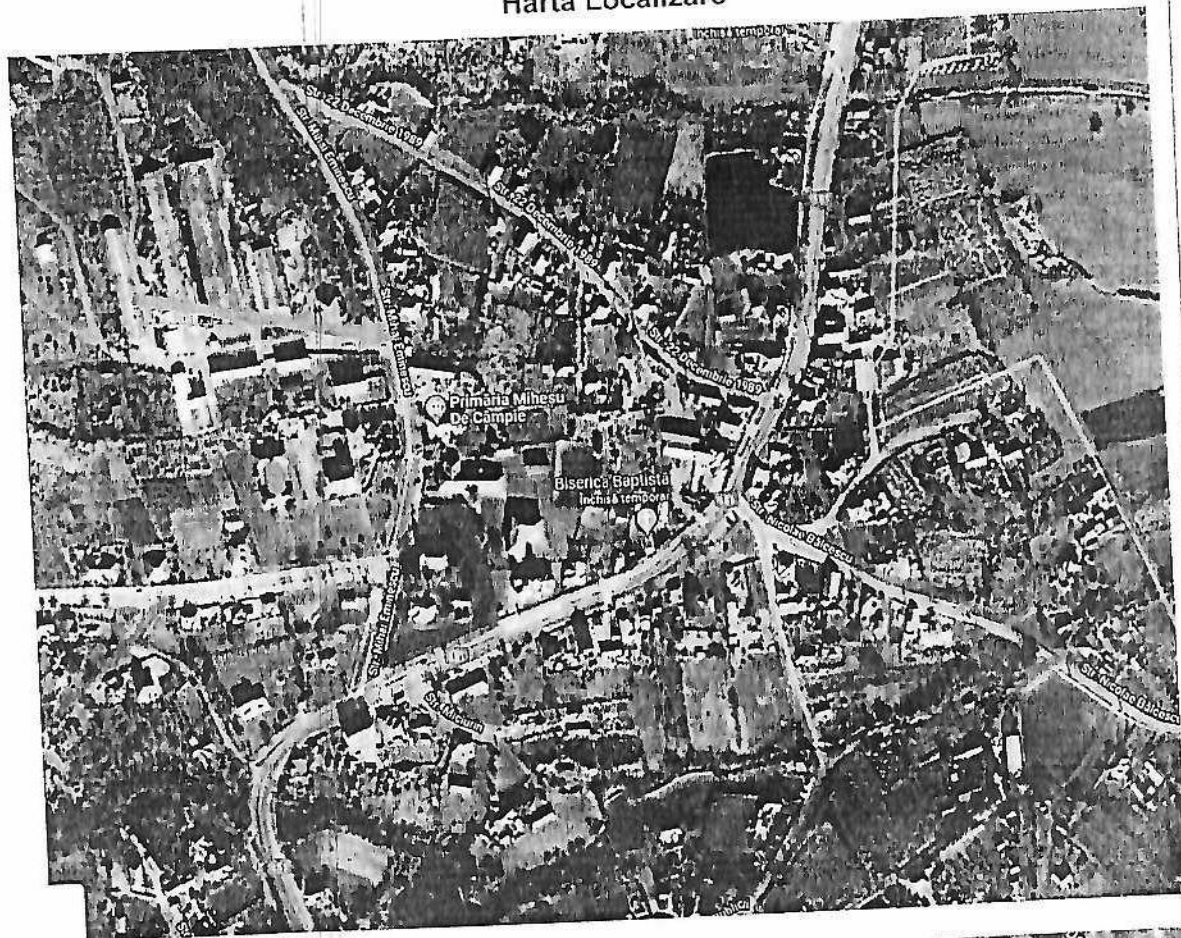


Vecinatati si drum acces





### Harta Localizare



## Costuri

### Graful de comparatie teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):	1400	1.200	1.300	6.300	
Prezenta/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 plata din istoricul tranzactiilor si din convorbinile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	%	-15%	-15%	-15%	
	Abs	-1	-1	0	
Prezenta €		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
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Prezenta €		3	6	2	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Prezenta €		3	6	2	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Prezenta €		3	6	2	
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Prezenta €		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
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Prezenta €		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.
	%	0%	-10%	-10%	Comparabila B a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-o zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului
Ajustari	Abs	0	-1	0	Comparabila C a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-o 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.
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Destinatii/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.
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.

Utilitate :	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% retelele de utilitati fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.
Ajustari	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustata cu 10% retelele de utilitati fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	
	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustata cu 10% retelele de utilitati fiind inferioare fata de cele ale subiectului.	
Suprafata (mp):	1400	1.200	1.300	6.300	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara 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.
	%	0%	0%	20%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.	
Ajustari	Abs	0	0	0	Comparabila C a fost ajustata cu 20% suprafata 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 laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
Raport laturi:	0,92	2,48	2,08	1,29	Comparabila B a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.	
	%	-5%	-5%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.	
Ajustari	Abs	0	0	0		
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.
	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.	
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.	
Alte elemente (imprejmuire amenajari) Da		Nu	Nu	Nu	Comparabila A a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului.
	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	
Ajustari	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustata cu 10% aceasta fiind considerata inferioara fata de subiect.	
Fra ajustat €		3	6	2		
Valoare totala netă €		0	0	1		
Valoare totală netă (%)		15%	5%	30%		
Valoare totală brută €		1	2	1		
Valoare totală brută (%)		25,00%	35,00%	50,00%		
Fără ajustari		3	4	4		
Valoare estimata (€)	4.600 €					
Valoare estimata (€/mp)	3 €/mp					
Valoare estimata (lei)	22.700 lei					
cea mai mica ajustare totala 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	Subject	Comp. A oferta	Comp. B oferta	Comp. C oferta
Tipul tranzactiei		<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871">https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871</a>	<a href="https://ajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html">https://ajumate.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>
Sursa informatiei		db		
Pret de oferta/vanzare €		4.000	8.450	14.000
Pret 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

Curs EUR  
4,9445

1. TIP CONSTRUCTIE: Constructia - Casa locuit

2. SURSA INFORMATIEI

C: talog Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire Cladiri rezidentiale IROVAL 2009, autor Comeliu Schiopu, cu indicii de actualizare 2021 - 2022

(euro/mp cu TVA) 474  
 (euro/mp fara TVA) 399

3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:

- aria construit desfasurata Acd 51,00 mp

4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)

Cost de inlocuire brut

20.330 €  
399 €/mp

5. ESTIMARE DEPRECIERI

FIF 1970  
 Conditii de exploatare normale  
 Starea tehnica precara  
 Varsta efectiva 52

Deprecierea fizica Dfiz

Valoarea fizica recuperabila

Element constructiv

structura rezistenta  
 anvelopa  
 finisaje  
 instalatii functionale

Element constructiv	Valoare orientativa conform Anexei 45 (%)	Durata de viata utila a elementului	Uzura fizica estimata (%)	Depreciere 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 €
Depreciere functionala (Dfunct)				30%	1.253 €
Depreciere externa (Dex)				0%	- €
Depreciere totala					17.405 €

6. Cost de Inlocuire Net (CIN)

2.925 €  
57 €/mp

7. Profitul antreprenorului

0% - €

8. VALOARE CONSTRUCTIE - METODA CIN

2.925 €  
57 €/mp

9. DATE DE REFERINTA TEREN

- suprafata teren aferent (mp) 1.400,00  
 - valoare estimata (eur/mp) 3

4.600 €

10. VALOARE TEREN - METODA COMPARATIILOR DIRECTE

11. VALOARE ABORDARE PRIN COST PROPRIETATE

7.500 €  
37.084 lei

Ca c ile costuri conform Catalog Schiopu editia 2009, editura IROVAL, actualizat la 2021-2022

Ca c ile costuri Constructie (euro/mp)										
N° Crt.	Denumire	SIMBOL	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA (lei)	Indice actualizare 2021-2022	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pentru Mihesu Campie	Corecție 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
<b>Total cost lei cu TVA</b>									<b>119.620</b>	
<b>Total cost lei fara TVA</b>										<b>100.521</b>
<b>Total cost lei/mp cu TVA</b>									<b>2.345</b>	
<b>Total cost lei/mp fara TVA</b>										<b>1.971</b>
<b>Total cost euro cu TVA</b>									<b>24192</b>	
<b>Total cost euro fara TVA</b>										<b>20330</b>
<b>Total cost euro/mp cu TVA</b>									<b>474</b>	
<b>Total cost euro/mo fara TVA</b>										<b>399</b>

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

Comparabile tranzactionare terenuri  
Comparabila A

Link: <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

Ofertă de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1200 m²

### Descriere

Vand loc de casa in mihesu de campie 12 arii gaz,curent la poarta,acte la zi proprietar,strada mihal viteazu nr 40.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	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	1300

Hotel Carpatina 4\*  
Oferte Last Minute  
- Sinaia

DESCHIDEȚI

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

Fii sociabil,  
distribuie anunțul prietenilor tăi!

FACEBOOK



⚠️ RAPORTEAZĂ ANUNȚUL



Pantea Ioan  
PERSONĂ FIZICĂ

☎️ 0720142443

✉️ TRIMITE MESAJ

★ SALVEAZĂ ANUNȚUL

Anunt

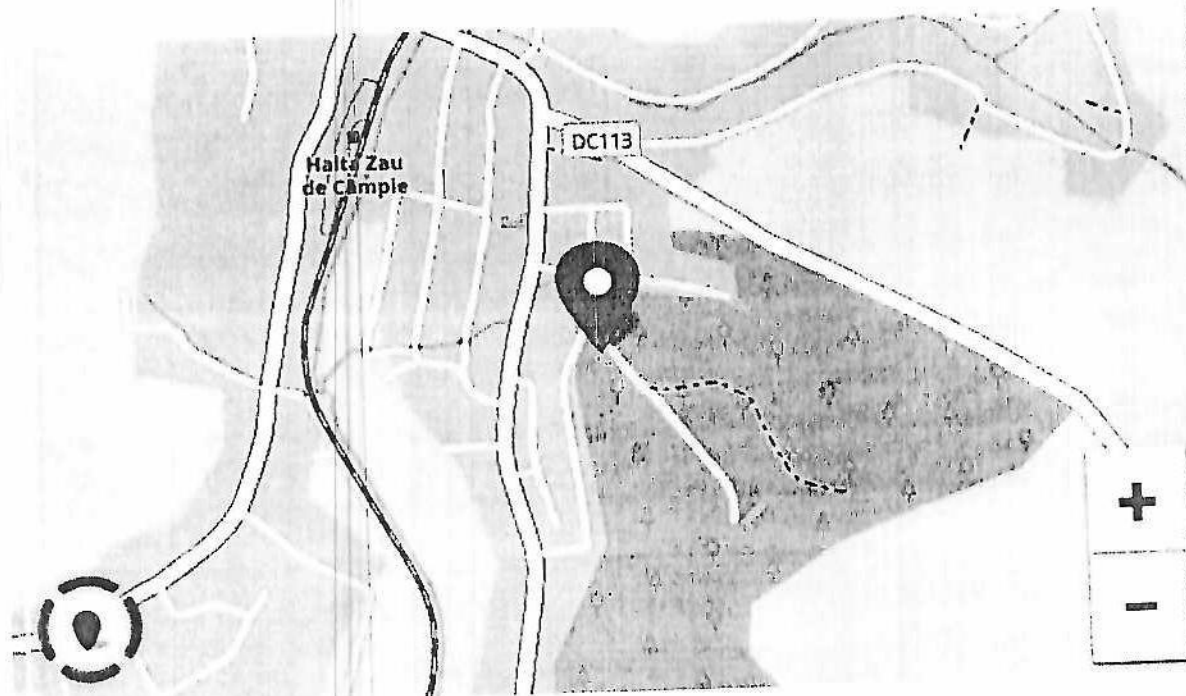
Vasco

Vasco Translator M3

Vasco Electronics

Cumărăall acum

### Localizare anunț





I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
F25 1379/2008, C.U.I. 24864993

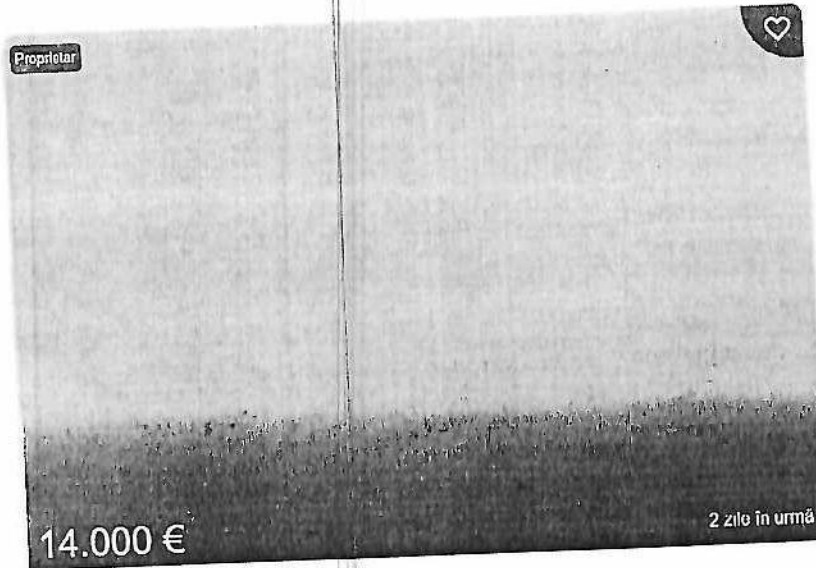
TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Comparabilă C

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

## Teren de vânzare în Sanger la 14.000 €

Acasă > Mureș > Sanger > Vand teren intravilan 63 arii, în com. Sanger (Ludus) Jud. Mureș



Salvează Distribuie

**14.000 €**

Vezi anunțul pe [romlmo.ro](http://romlmo.ro)

Postat pe: 05.12.2021 Actualizat pe: 05.12.2021

14.000 €

2 zile în urmă

Vand teren intravilan 63 arii, în com.  
Sanger (Ludus) Jud. Mureș

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	1,89 €	Deschidere stradala	70 m
Suprafață utilă	7400 m <sup>2</sup>	Clasificare teren:	Intravilan

### Descriere

Terenul are o suprafață de 6300 mp, este în com. Sanger lângă Ludus, în centrul comunei lângă școala și cimitir. Drum asfaltat, gaz și apă la poartă. Pe teren este și o construcție din piatră, de 20 mp în stare bună. Deschidere la drum mare, 55 m, suprafața totală: 6300, TERENUL ESTE INTABULAT!!! Alte caracteristici:

### Hartă

46°33'00.0"N 24°08'00.0"E

Sânger 547540

Afișați harta mărită

Indicații de orient...

151  
Șter Tăureni h.

1530

1530

Mă



la

## Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES  
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. Mures

Vr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51360		1,400	- Imobil partial imprejmuit cu gard de fier și plasa de sarma

### Construcții

Crt	Nr cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51360-C1	Loc. Miheșu De Cămpie, Str Mihai Eminescu, Nr. 4, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; 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.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

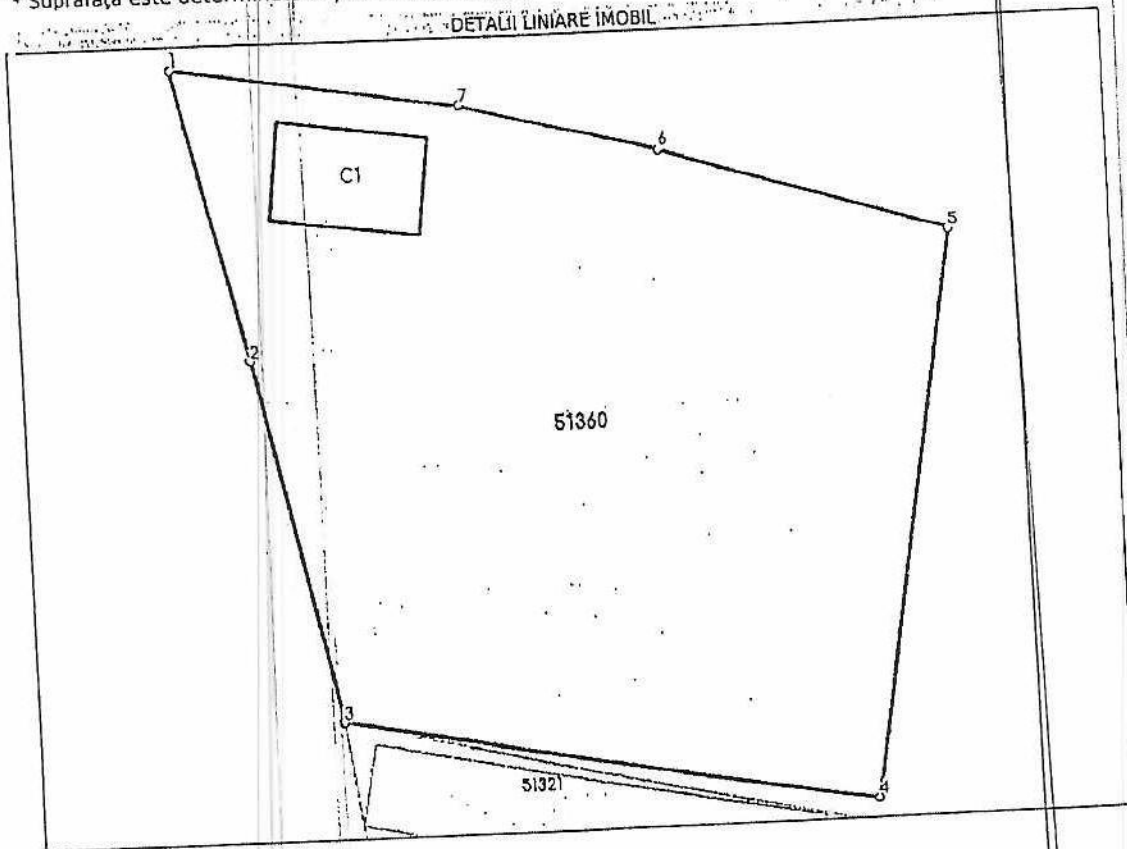
Carte Funciară Nr. 51360 Comuna/Oras/Municipiu: Mihesu de Câmpie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

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

DETALII LINIARE IMOBIL



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
A.1.1	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 dezbateră 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 Orosfolan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătură)

Incheiere Nr. 20027 / 09-12-2021



100110361533



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 în Loc. Ludus, Str Cinema, Nr. 3,  
Județul Mures privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:  
- Act Notarial nr.120/09-12-2021 emis de NP Logigan Maria;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.  
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu  
documentul de plată:

- Chon fiscal nr.4/09-12-2021 în suma de 60  
pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

#### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51360, înscris în cartea funciara 51360 UAT Mihesu de Câmpie având  
proprietarii: VACAR EMILIA în cota de 1/2 de sub B.2, BUZAN GRIGORE în cota de 1/1 de sub B.4,  
BUZAN GRIGORE în cota de 1/2 de sub B.5;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/2 asupra A1.1 în  
fiavoarea 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 în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară Ludus, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,  
20-12-2021

Registrator,  
SANDU DORDEA

Asistent Registrator,  
Ioan-Marcel Orosfoian

Digitally signed  
by Ioan Marcel  
Drosfoian  
Date:  
2021.12.20  
10:06:11 +02'00'

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere 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 autentificată sub nr. 1148/10.11.2021 de notar public Sava Mihaela din Oraș Luduș, județul Mureș;

**Pasiv succesoral:** -

Restul cotelor 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.

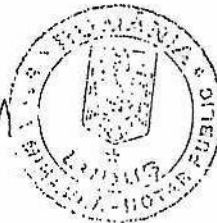
S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 60 lei cu bon fiscal nr.14/10.11.2021 cu cod 232.

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.

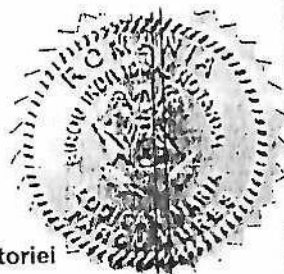
Prezentul Certificat de moștenitor suplimentar s-a tehnoredactat în 3 (trei) exemplare, din care 1 (unu) exemplar s-a eliberat părți, 2 (două) exemplare pentru arhiva notarului public, urmând a se îndeplini operațiunile de publicitate imobiliară, conform Legii nr.7/1996, cu modificările și completările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

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

**L**  
**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 funcție de beton, acoperită cu țiglă, compusă din: 2 camere, 1 bucătărie, 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 ANCPPI în sumă de 60,00 lei, cu bon fiscal nr. H /2021.  
S-a perceput impozit în sumă de 128,00 lei, cu bon fiscal nr. ✓ /2021.  
S-a încasat onorariul în sumă de 350,00 lei și TVA în sumă de 66,50 lei, cu bon fiscal nr. ✓ /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 prezentă 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**

**ÎNCHEIERE 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. /10.11.2021.
- S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 75 lei cu bon fiscal nr. /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**



ROMANIA

JUDETUL MURES

COMUNA MIHESU DE CAMPIE

657 2701 22

## 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 E MINESCU 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.

DI 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 alba 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 CLAUDIA consilier local – membru

Vanzator  
Buzan Grigore

[Redacted signature]