



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

## HOTĂRĂREA

Nr.15 din 10 februarie 2022

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.

Consiliul local al comunei Miheșu de Câmpie s-a întrunit în ședință ordinară în data de 10.02.2022 în prezența a 11 consilieri locali din cei 11 consilieri în funcție

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.

-Raportul de specialitate nr.866 din 02.02.2022 a Compartiment contabilitate,impozite și taxe locale, resurse umane 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.

-A vizul favorabil al comisiei de specialitate:Agricultură,Activitati Economico-Financiare, Amenajarea Teritoriului si Urbanism înregistrat cu nr.1087 din 10.02.2022.

-A vizul favorabil al comisiei de specialitate: Juridică si de Disciplină,Protectii Mediu si Turism înregistrat cu nr. 1038 din 10.02.2022.

-A vizul favorabil al comisiei de specialitate :Activitati Social Culturale,Culte, Învațământ, Sanatate si Familie,Muncă si Protectie Socială,Protectie Copii,Tineretsi Sport înregistrat cu nr. 1089 din 10.02.2022.

-Adresa nr.75 din 20.12.2021 de la SC Fan Protect SRL înregistrată la primăria comunei Miheșu de Câmpie sub nr.1089 din 03.01.2022.

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 O JG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

**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.



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

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

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

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Mureș, Primarului Comunei Miheșu de Câmpie - Compartimentelor de specialitate, Compartiment contabilitate, impozite și taxe locale, resurse umane, spre afisare la avizierul Primăriei comunei Miheșu de Câmpie și pe site-ul [www.mihesudecimpie.ro](http://www.mihesudecimpie.ro), eticheta-"Monitorul oficial local"-secțiune "Hotararile Autoritatii Deliberative"

**Art.6.** Prezenta hotărâre este adoptată cu 10 voturi, „pentru, 0 voturi „împotriva,, și 1 vot,, „abținere”.

Presedinte de sedință,  
Costinaș Cristian-Gabriel



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Vamoș Ileana-Adriana

**HOTARARILE CONSILIULUI LOCAL MIHEȘU DE CÂMPIE NR.15 din 10 februarie 2022<sup>1</sup>**

Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
1	Acceptarea hotararii <sup>1)</sup> s-a facut cu majoritate simpla <input type="checkbox"/> absoluta x calificata <sup>2)</sup>	10/02/2022	
2	Comunicarea catre primar <sup>2)</sup>		
3	Comunicarea catre prefectul judetului <sup>3)</sup>		
4	Aducerea la cunostinta publica <sup>4)</sup> + <sup>5)</sup>		
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> + <sup>5)</sup>		
6	Hotararea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , dupa caz		

Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

<sup>1)</sup> Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.

<sup>2)</sup> Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.”

<sup>3)</sup> Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.”

<sup>4)</sup> Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ...

<sup>5)</sup> Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”

<sup>6)</sup> Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect.”

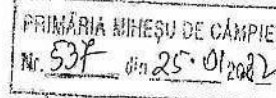
<sup>7)</sup> Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.”

<sup>8)</sup> Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.”

<sup>1</sup> Se completeaza cu numarul si anul hotararii consiliului local.

Anexa 1

la iuarie 2022



COMUNA MIHESU DE CAMPIE, CIF 7031608

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

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

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

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

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca I.I. Scridon D. Ioan nu are n 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.

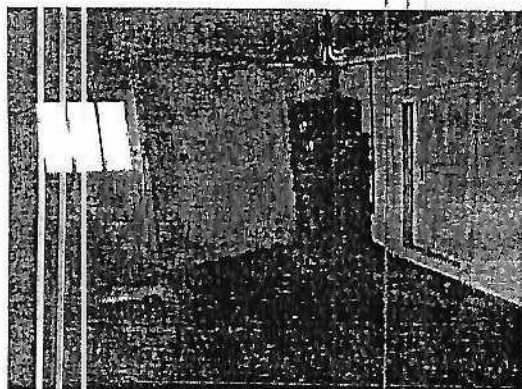
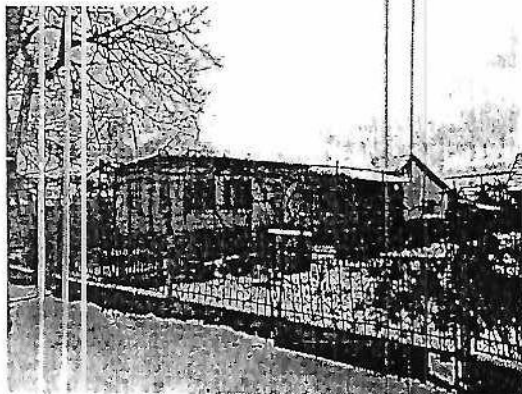
Cu stima,  
Col. (r) jrs. Ioan Scridon  
Evaluator autorizat ANEVAR



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

## SINTEZA

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



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

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

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

Evaluator autorizat,  
Ioan Scridon



Administrator,  
Ioan Scridon

I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni



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

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### Identificarea evaluatorului

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

### Identificarea clientului

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

### Identificarea altor utilizatori desemnati

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

### Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala – Casa de locuit si terenul aferent

### Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este cumpararea proprietatii.

### Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor A NEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: "Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o oa orie 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

Pasii 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/propietarului DI Casoni Emil, primarul comunei

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

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei 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, neexponate sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

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

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

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 Documentare și conformare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordări și metode în evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Cladiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Cladiri 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 Tărnăveni 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 de respectarea legislației în vigoare.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator Autorizat  
Scridon Ioan





## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

- ↓ Identificarea proprietatii imobiliare subiect Casa de locuit si terenul aferent, situata la adresa Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 10, jud Mures
- Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din:  
- teren intravilan in suprafata de 1.400 mp  
- casa de locuit din pamant, partial pe fundatie de beton, acoperita cu tigla, compusa din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera;  
Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
- ↓ Descrierea juridica Proprietar: Buzan Grigore, cetatean roman.
- Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Buzan Grigore asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Documente).
- Date privind dobandirea dreptului de proprietate:  
Imobilul a fost dobandit prin Succesiune, conform certificat de mostenitor nr 161 din 10.11.2021 eliberat de BIN Sava Mihaela si certificat de mostenitor nr 120 din 09.12.2021 eliberat de BIN Logigan Maria.
- Date privind intabularea:  
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este 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 camera, conform extrasului de carte funciara nr 20027 din 09.12.2021 emis de OCPI Mures, BCPI Ludus
- Sarcini:  
Conform extrasului de carte funciara mentionat imobilul nu este grevat cu sarcini.
- Date privind documentatia cadastrala:  
Nu ne-au fost prezentate.
- Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**
- ↓ Date despre zona, oras Proprietatea in cauza este situata in satul Mihesu de Campie, comuna Mihesu de Campie, pe strada Mihai Eminescu, nr 10, jud. Mures.
- Zona este incadrata de arealul format de strazile: Mihai Eminescu, 22 Decembrie 1989, DJ 151 (vezi Harta Localizare).
- Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala localitatii.  
Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale si institutii publice.  
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.
- ↓ Date despre vecinatati Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- Primaria comunei;
  - Scoala Generala
  - Caminul cultural;
  - Postul de Politie;

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

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

Artere importante de circulatie existente in zona:

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

- 1. Suprafata terenului      Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 1.400 mp in cota exclusiva.
- 2. Geografia                Relieful proprietatii este plat, iar forma este trapezoidala.
- 3. 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
- 4. Facilitati                Imprejmuire cu un gard din soclu de beton si fier beton si stalpi de lemn si plasa de sarma.
- 5. Utilitati                 Utilitati de care dispune amplasamentul:  
Energie electrica: bransat  
Gaze: bransat  
Apa: nebransat  
Canalizare: nebransat.

### Descrierea constructiilor

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

- ✦ Acoperisul Clădirea este prevăzută cu un acoperis având sarpanta de lemn și învelitoare din țigla ceramica.
- ✦ Finisaje Finisajele interioare sunt clasice și constau în: pardoseli din dusemea de scândură. Peretii interioari sunt din zidarie de pamant, tencuiți și varuți simplu, planșee podea din lemn. .  
Finisajele exterioare constau în tencuieli driscuite și stropite.
- ✦ Tamplarie Tamplaria exterioara: ferestre și uși de intrare și interioare din lemn.
- ✦ Instalatii Instalatiile de care dispune clădirea:  
Instalatiile electrice sunt realizate și conectate la rețeaua publică  
Instalatiile de gaze sunt realizate și conectate la rețeaua publică;  
Instalatiile de apă nu sunt realizate.  
Instalatiile de canalizare sunt realizate.  
Instalatiile de încălzire: o sobă de teracota în una din camere pe gaze. Naturale, nefuncțională la inspecție  
Obiectele sanitare sunt de calitate satisfăcătoare  
Alte instalatii:  
- Nu sunt
- ✦ Grad de finalizare / necesar de investit În opinia noastră clădirea prezintă un grad de finalizare de 70%, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie și instalatii).
- ✦ Suprafete Suprafata construită = 51 mp;  
Suprafata construită desfășurată = 51 mp;  
Suprafata utilă = 39,23 mp;

### Aspecte privind utilizarea

- ✦ Utilizarea proprietatii la data inspecției La data inspecției proprietatea era finalizată în proporție de 70%, avea destinație rezidențială și era locuită.
- ✦ Analiza celei mai bune utilizari  
Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.  
(Cea mai bună utilizare este definită 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 bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:  
• cea mai bună utilizare a terenului liber  
• cea mai bună utilizare a terenului construit
- (Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:  
• permisibilă legal  
• posibilă fizic  
• fezabilă financiar  
• maxim productivă
- (Cea mai bună utilizare a unei proprietati este determinată după aplicarea celor patru criterii și ulterior a eliminării alternativelor de utilizare. Utilizarea rămasă ce îndeplinește cele patru criterii este cea mai bună utilizare.

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

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

Realiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

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

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

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

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

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

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

b) *modificarea utilizarii existente*

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

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

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

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Piata imobiliara Romania Generalitati

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

Nu avem momentan date statistice care sa releve evolutia preturilor de tranzactionare pe piata imobiliara, insa din d scutiile avute cu dezvoltarii 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 rezervările facute in trecut, noii cumparatori nu s-au dat inapoi.

Tendinta generala mai curand este de a renegotia 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 financiare 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.

**Mihășu 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 141 Luduș - Sărmașu, în partea centrală a Podișului Transilvaniei, având o mare suprafață întinsă, sub formă de câmpie, de unde și numele de "Câmpie".

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

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

### Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a caselor rezidentiale situate in comuna Mihesu de Campie. Piata locala rezidentiale 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, cultura 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 rand la cresterea avansului perceput de catre finantatori si eligibilitatea a mult mai putine persoane la acordarea de credite cu ipoteca, a dus in ultimul timp la un val de cereri de finantare si de cumparare de locuinte ceea ce a creat practic o explozie a preturilor pe piata locala.

#### Oferta

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

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

#### Analiza de piata terenuri

Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8a0Q07.html#f9c9871db">https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8a0Q07.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-ID1XgxB.html#0a7f8c5c8c">https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-sarmasu-ID1XgxB.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 raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea si creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului facil 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 a 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 active 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 timpul 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 ofertă 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 economic, 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/ofertă 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 zărilor/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și în baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi comparabile utilizate).

Grila de piață este prezentată în Grila de costuri.

În analiza efectuată a rezultat ca 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 (construcție)

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat metoda costului de inlocuire net, care constă în stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizică, funcțională și externă. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere externă),  
în care:

- Costul de inlocuire determinat din Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire clădiri rezidențiale Iroval București 2009, cu indicii de actualizare 2021 – 2022,
- Deprecierea fizică reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Uzura fizică generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi împărțită în două categorii:
  - a. Uzura fizică recuperabilă - se referă la elementele de întreținere defectuoasă, adică la reparațiile neefectuate la timp și reprezintă costul reabilitării/inlocuirii lor, atâta timp cât costul remedierii este mai mic decât creșterea ca valoare rezultată. – Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.
  - b. Uzura fizică nerecuperabilă – se referă la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluării din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizică nerecuperabilă a fost aplicată metoda vârsta – durata de viață pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, ținând cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:

$D_{fizica} = \text{Cost de nou} - \text{Depreciere elemente recuperabile fizice} * (\text{Varsta efectivă} / \text{Durata de viață economică totală})$ .

- Deprecierea (neadekvarea) funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau a instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea funcțională poate fi:
  - ⇒ Recuperabilă: lipsa unui element al construcției identificat la alte comparabile din piață ca fiind necesar, deficiența a construcției care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabilă. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de înlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietății.
  - ⇒ Nerecuperabilă: deficiența nerecuperabilă care nu este fezabil economic să fie corectată sau supradimensionarea nerecuperabilă identificată a fi cauzată prin acele componente care depășesc cerințele pieței și nu se reflectă în valoare.

În cazul proprietății evaluate au fost identificate elemente de depreciere funcțională (lipsa apei curente, a canalizării, lipsa băii, a instalațiilor sanitare).

- Deprecierea externă constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi declinul vecinătăților, localizarea proprietății în regiune sau condițiile de piață locale. În cazul proprietății evaluate nu au fost identificați factori externi care să influențeze valoarea de piață a proprietății.

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar: Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativa, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat. Pentru o construcție nouă, reprezentând CMBU al terenului, profitul dezvoltatorului este cuantificat ca diferență între valoarea de piață a proiectului finalizat și costul total de dezvoltare a proiectului.

Din analiza efectuată și a interviurilor realizate, pe piața dezvoltării proprietăților similare profitul anticipat este cuprins între 10% - 25%. În cazul proprietății analizate nu am estimat un profit pentru investitor.

Metodologia de calcul este prezentată în Grila de costuri.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea construcției estimate prin această metodă este:

2.900 EURO (rotund)  
echivalent a 14.339 LEI

Concluzie valoare estimată prin abordarea prin cost

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă 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; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

**Abordarea prin cost 7.500 Euro**

În procesul de analiza se cantărește semnificatia relativa, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate. Decizia privind declararea valorii necesită o analiza atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață 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 piață 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 ne indică ce asemenea abordarea prin piață 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 opinează ca valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției este estimată prin abordarea prin piață – 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 piață 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, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către I.I. Scridon D. Ioan se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii furnizate 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 absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este 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 forma 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 in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

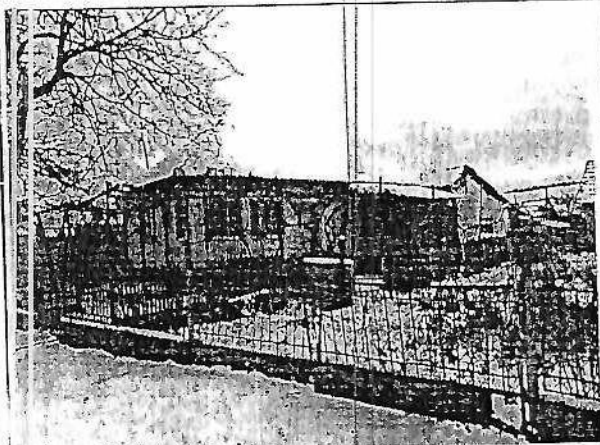
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietatii, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile 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 previțiuni 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 cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietatii care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietatii în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial 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:

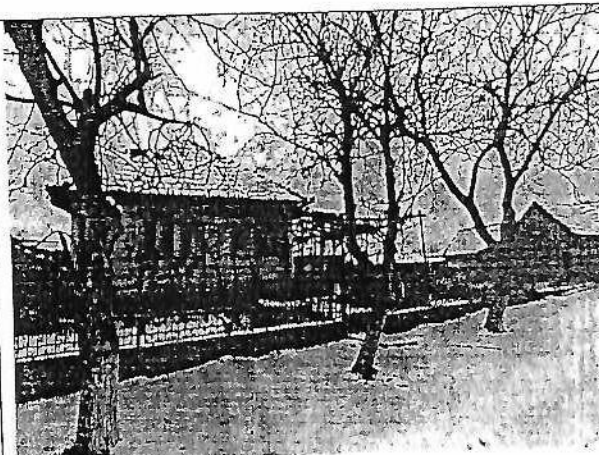
- Pe terenul aferent proprietatii, pe lângă casa de locuit intabulată și evidențiată în Cartea Funciara nr 451360/Mihesu de Campie, mai există două construcții – grajd cu sura și sopron -, ambele în stări tehnice precare, neintabulate și neevidențiate în cartea funciara și care la cererea clientului nu au fost evaluate.

Fotografii

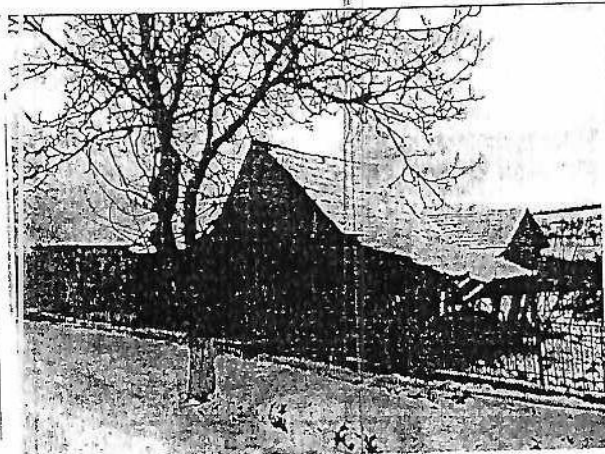
Vedere exterioara



Vedere exterioara



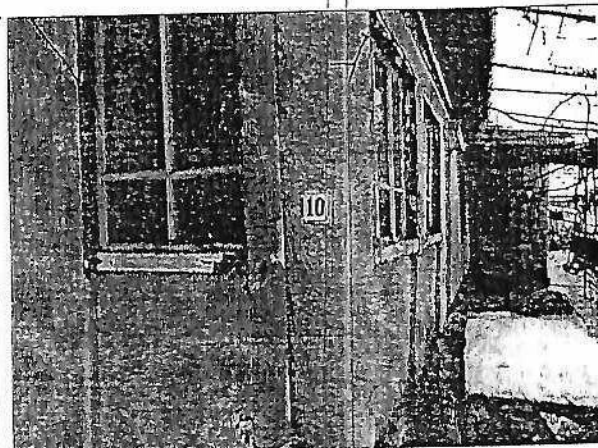
Vedere exterioara



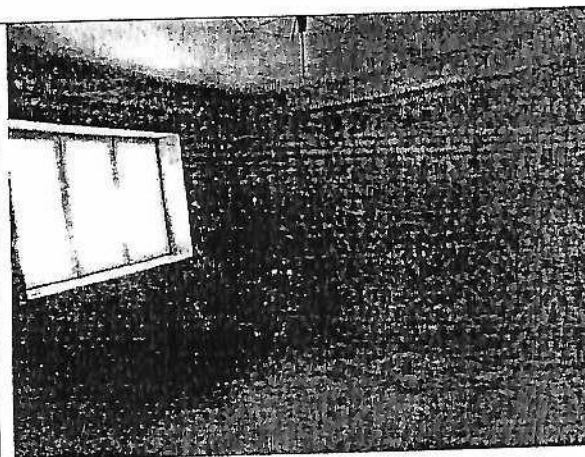
Vedere exterioara



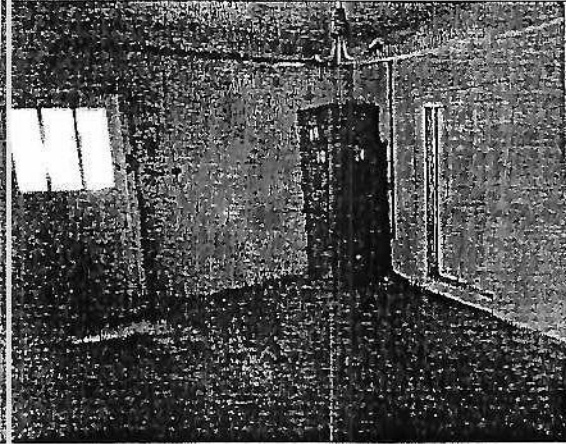
Vedere exterioara



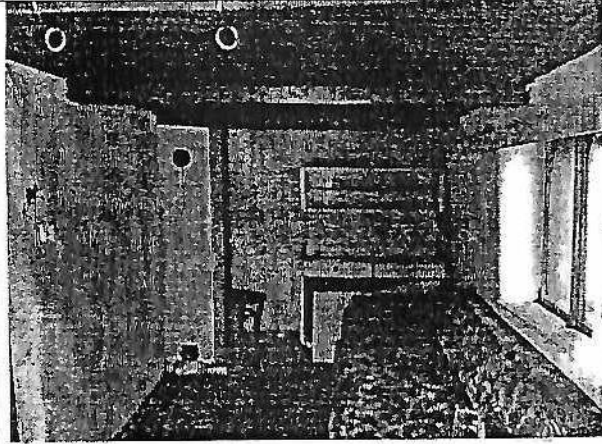
Camera 1



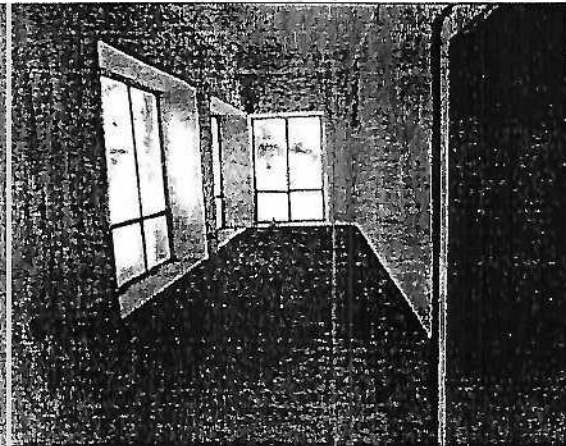
Camera 2



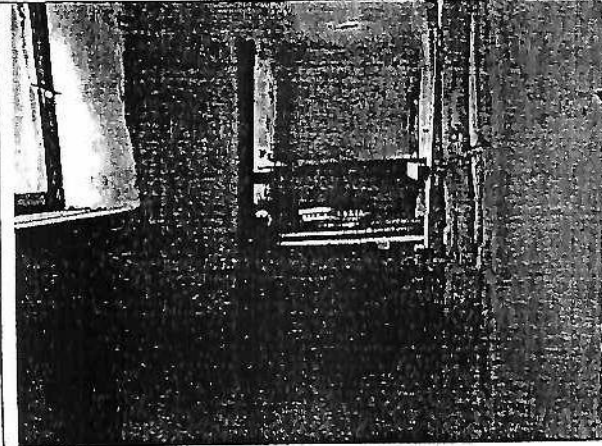
Bucatarie



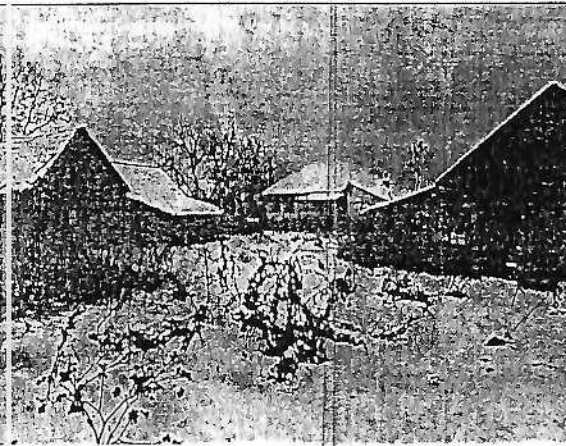
Hol



Camera



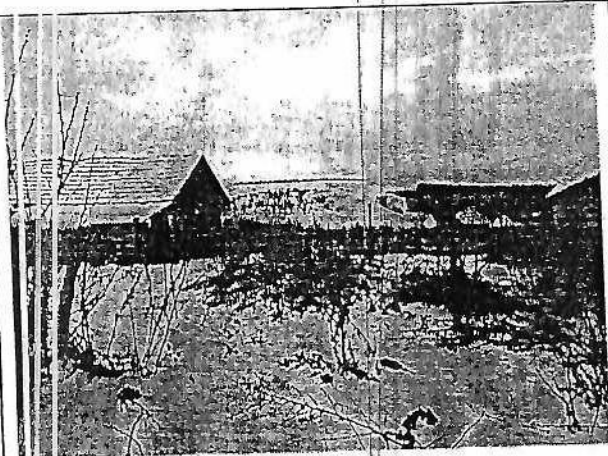
Curte



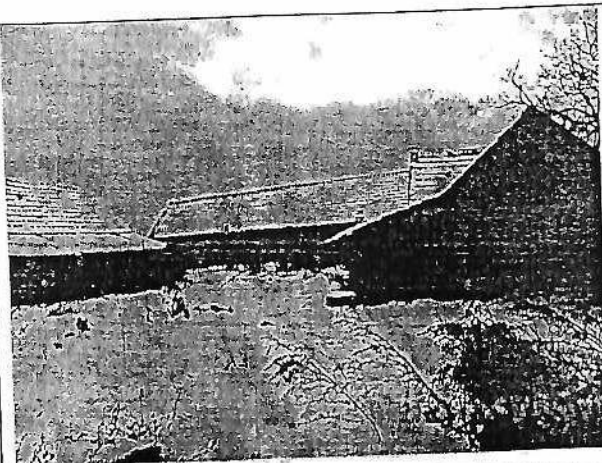
Grajd cu sura



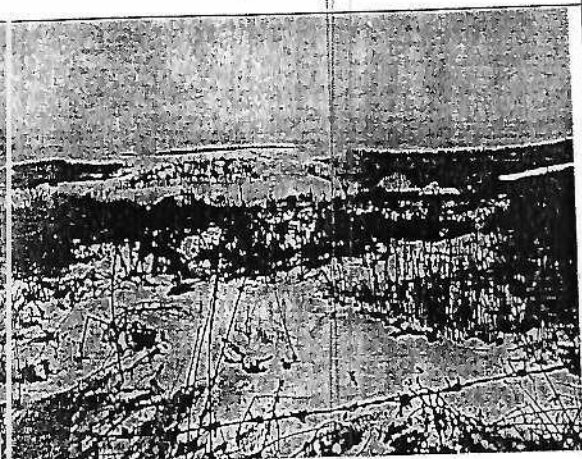
Curte



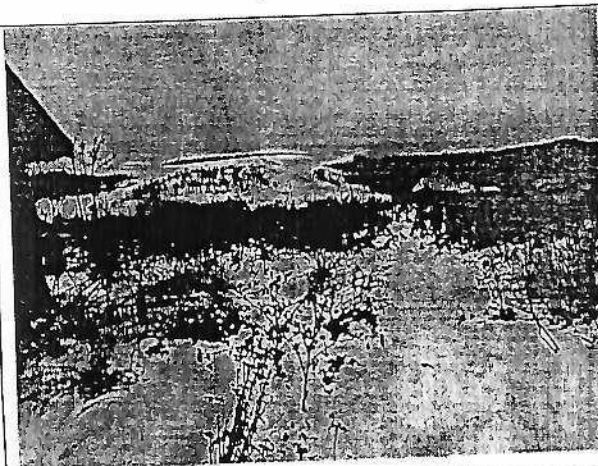
Curte cu anexe



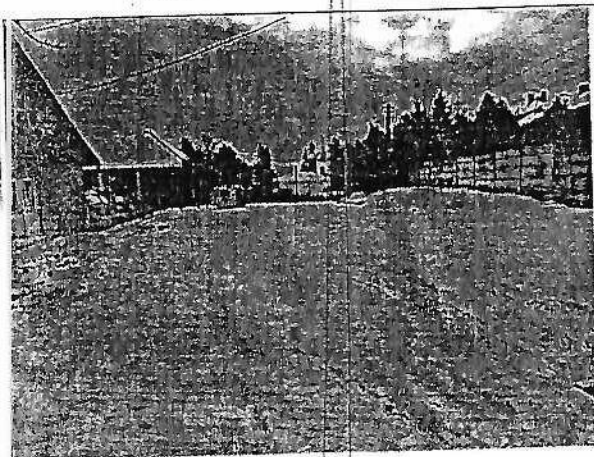
Gradina



Gradina



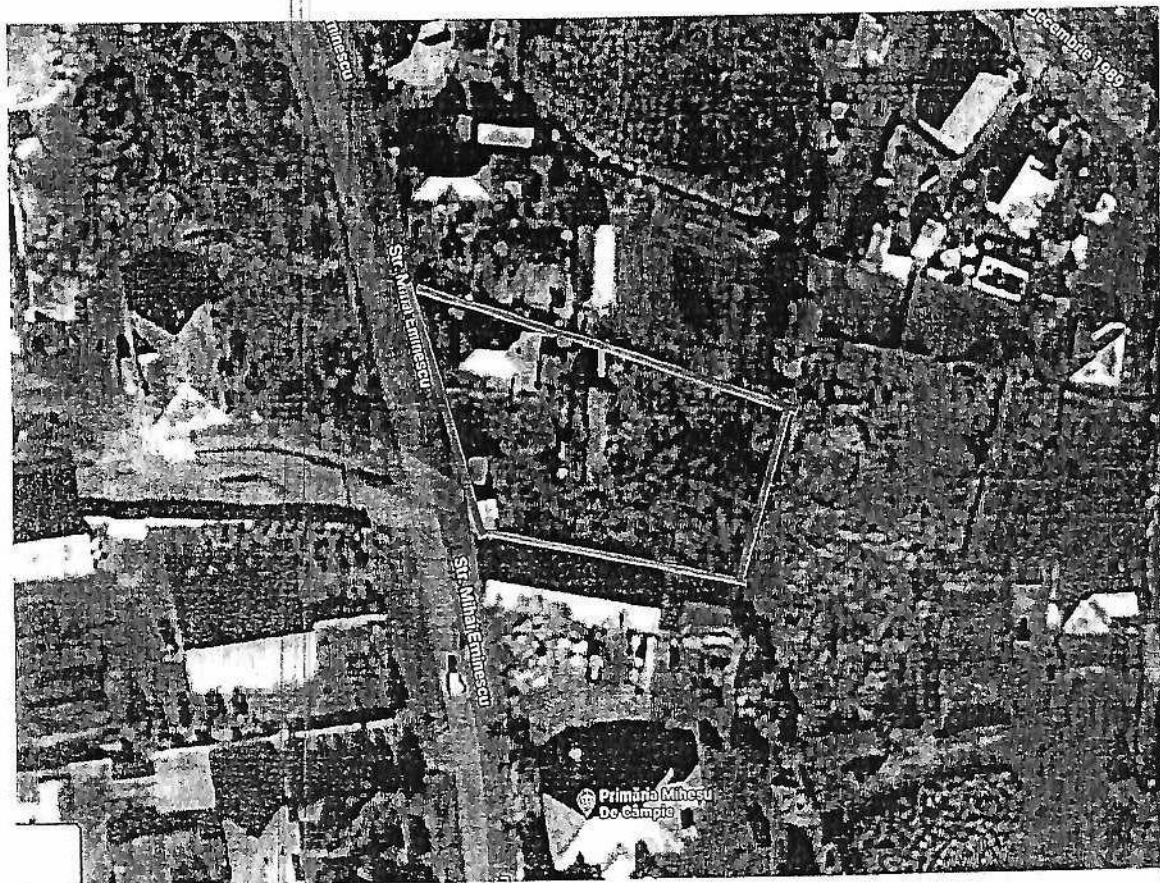
Vecinatati si drum acces



Vecinatati si drum acces



### Harta Localizare



## Costuri

### Grila de comparatie teren

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



Utilități:	Curent electric, Gază	apa/canal, curent electric, gaze la stradă	apa/canal, curent electric, gaze la stradă	apa/canal, curent electric, gaze la stradă	Comparabila A a fost ajustată cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare față de cele ale subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru terenuri cu rețele de utilități diferite.
Ajustări	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustată cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare față de cele ale subiectului.	
	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustată cu 10% rețelele de utilități fiind inferioare față de cele ale subiectului.	
Suprafața (mp):	1400	1200	1300	6300	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având suprafața similară cu cea a subiectului.	În urma analizei de piață s-a constatat faptul că terenurile cu suprafețe mai mici sunt mai ușor vandabile în comparație cu cele ce au suprafețe mai mari.
Ajustări	%	0%	0%	20%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având suprafața similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Comparabila C a fost ajustată cu 20% suprafața fiind mai mare față de cea a subiectului.	
Frontal stradal:	39,00 m	22	25	70	Comparabila A a fost ajustată cu -5% frontal stradal și raportul laturilor fiind superior față de cel al subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru terenuri cu front stradal diferit.
Raport laturilor:	0,92	2,48	2,08	1,29	Comparabila B a fost ajustată cu -5% frontal stradal și raportul laturilor fiind superior față de cel al subiectului.	
Ajustări	%	-5%	-5%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având frontal stradal și raportul laturilor similar cu cel al subiectului.	
	Abs	0	0	0		
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având topografie similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru terenuri cu topografie diferită.
Ajustări	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având topografie similară cu cea a subiectului.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având topografie similară cu cea a subiectului.	
Alte elemente (împrejmuire amenajări)	Da	Nu	Nu	Nu	Comparabila A a fost ajustată cu 10% aceasta fiind considerată inferioară față de subiect.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru terenuri cu alte elemente de contribuție sau diminuează valoarea lotului.
Ajustări	%	10%	10%	10%	Comparabila B a fost ajustată cu 10% aceasta fiind considerată inferioară față de subiect.	
	Abs	0	1	0	Comparabila C a fost ajustată cu 10% aceasta fiind considerată inferioară față de subiect.	
Preț ajustat €		3	6	2		
Ajustare totală netă €		0	0	1		
Ajustare totală netă (%)		15%	5%	30%		
Ajustare totală brută €		1	2	1		
Ajustare totală brută (%)		25,00%	35,00%	50,00%		
Număr ajustări		3	4	4		
Valoare estimată (€)		4.600 €				
Valoare estimată (€/mp)		3 €/mp				
Valoare estimată (lei)		22.700 lei				
Cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila:				A		

### Descriere comparabile

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db">https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-in-mihesu-de-campie-ID8aQQ7.html#f9c9871db</a>	<a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-13666721.html</a>	<a href="https://www.imoradar2.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228">https://www.imoradar2.ro/anunturi/7400-mp-teren-vanzare-sanger-2198228</a>
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

<b>1. TIP CONSTRUCTIE:</b> Constructia - Casa locuit		Curs EUR 4,9445			
<b>2. SURSA INFORMATIEI</b> Catalog Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire Gladiri rezidentiale IROVAL 2009, autor Corneliu Schiopu, cu indicii de actualizare 2021 - 2022					
	(euro/mp cu TVA)	474			
	(euro/mp fara TVA)	399			
<b>3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:</b>					
Suprafata construita desfasurata Acd	51,00 mp				
<b>4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)</b>		20.330 €			
Cost de inlocuire brut		399 €/mp			
<b>5. ESTIMARE DEPRECIERI</b>					
PIF	1970				
Conditii de exploatare	normale				
Starea tehnica	precara				
Varsta efectiva	52				
D deprecierea fizica Dfiz					
L zura fizica recuperabila					
Element constructiv	Fondul de orientativitate (%)	Durata de viata utila (elementului)	Coeficient de depreciere fizica (%)	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%	0 €
Depreciere totala					17.405 €
<b>6. Cost de Inlocuire Net (CIN)</b>		2.925 €			
		57 €/mp			
<b>7. Profitul antreprenorului</b>		0% - €			
<b>8. VALOARE CONSTRUCTIE - METODA CIN</b>		2.925 €			
		57 €/mp			
<b>9. DATE DE REFERINTA TEREN</b>					
suprafata teren aferent (mp)	1.400,00				
valoare estimata (eur/mp)	3				
<b>10. VALOARE TEREN - METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b>		4.600 €			
<b>11. VALOARE ABORDARE PRIN COST PROPRIETATE</b>		7.500 €			
		37.084 lei			

Calcul : costuri conform Catalog Schiopu editia 2009, editura IROVAL, actualizat la 2021-2022

Calcul costuri Construcție (euro/mp)										
Nr. C.t.	Denumire	SIMBOL	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA (lei)	Indice actualizare 2021-2022	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pentru Miheșu Campie	Corecție manoperă pentru Miheșu 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

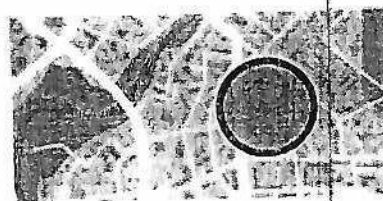
Anunturile utilizatorului

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

Ofert 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 10.mai multe relatii la tel.



Comparabila B

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

## Teren intravilan 1300mp

📍 Zau De Campie, Mures

🕒 Acum 6 zile

# 8.450 EUR

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1300

Hotel Carpatina 4\*  
Oferte Last Minute  
- Sinaia

DESCHIDETI

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

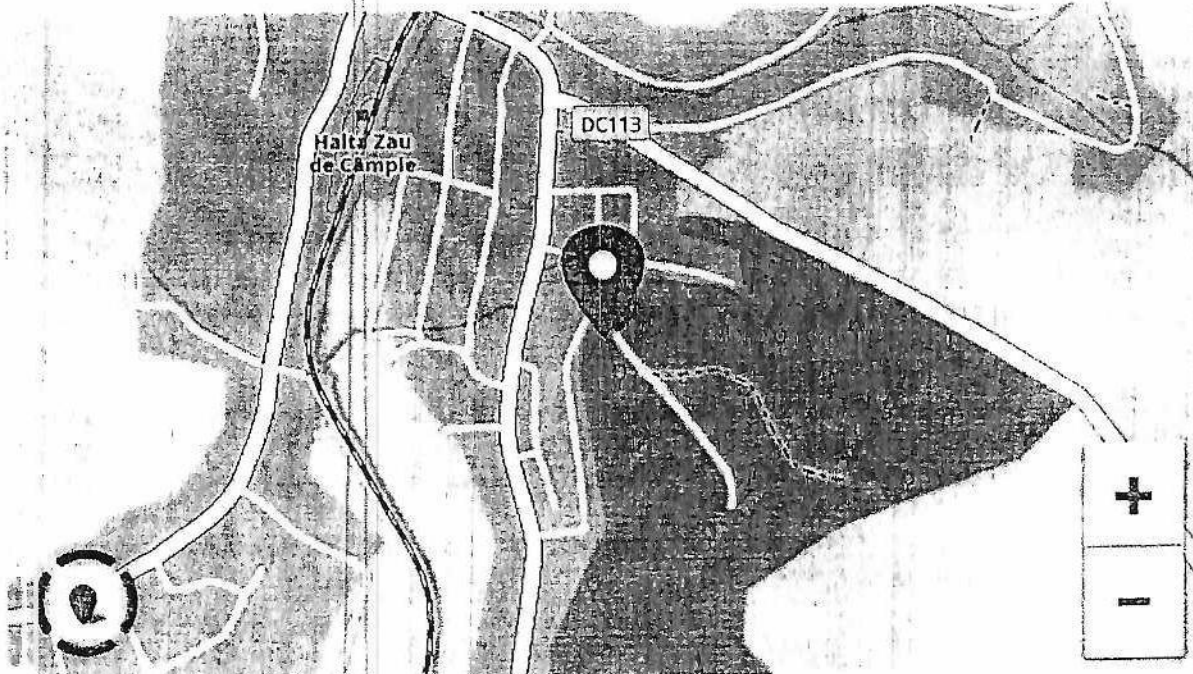
Anunț

Vasco Translatör M3

Vasco Electronics

Cumnărăll Arum

## Localizare anunț

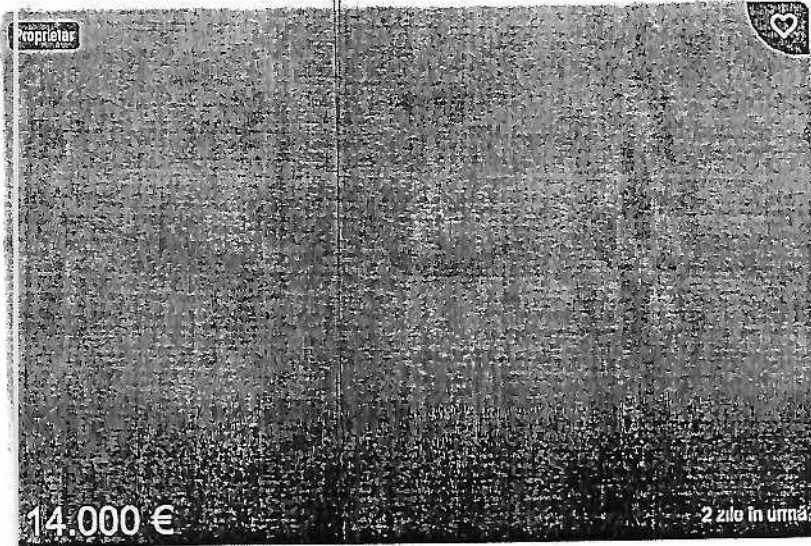


Comparabila C

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

Teren de vânzare in Sanger la 14.000 €

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



Savează Distribuie

**14.000 €**

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

Postat pe: 05.12.2021 Actualizat pe: 05.12.2021

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

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

Hartă

46°33'00.0"N 24°08'00.0"E  
Sănger 547540

Afișați harta mărită

1581  
Sănger Tăureni h. 63

1580

1530

Mă +

## 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



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51360-C1	Loc. Miheșu De Cămpie, Str Mihai Eminescu, Nr. 4, Jud. 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 Marla;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) BUZAN GRIGORE	A1.1

### C. Partea III. SARCINI

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

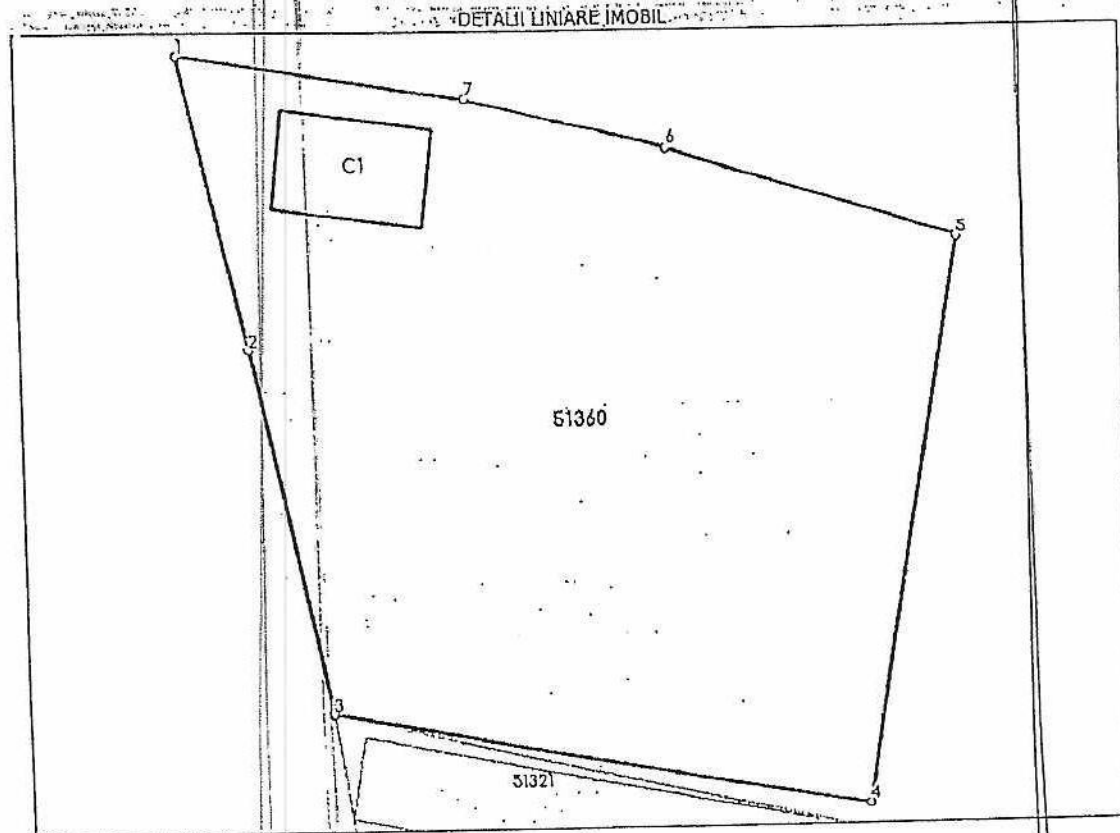


Carte Funciară Nr. 51360 Comuna/Oraș/Municipiu: Mihesu de Câmpie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

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



Date referitoare la teren

nr. crt.	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

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

Lungime Segmente

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: Miheșu de Câmpie

Punct Inceput	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 dezbaterile 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 sumă de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
20-12-2021

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
Ioan-Marcel Orosfoian

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100110381533

Incheiere Nr. 20027 / 09-12-2021



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

Dosarul nr. 20027 / 09-12-2021

II. 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 întabulare 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:

- Ion 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 succesivă în cota de 1/2 asupra A1.1 în  
favoarea BUZAN GRIGORE sub B.6 din cartea funciara 51360 UAT Mihesu de Câmpie;

Prezenta se va comunica părților:

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

\* Cu drept de reexaminare 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  
Orosfoian  
Date:  
2021.12.20  
10:08:11 +02'00'

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

**Pasiv succesoral:** -

Restul cotelor de: nu este cazul;

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

## II. MOȘTENITOR:

**1. BUZAN GRIGORE** având CNP **1610912260013**, cetățean român, cu domiciliul în Oraș Luduș, strada Cinema, nr.3, județul Mureș, posesorul Cărtii 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 înfonot + TVA în sumă de 535,50 lei (450 lei + 85,50 lei TVA) cu bon fiscal nr.13/10.11.2021.

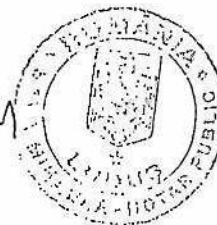
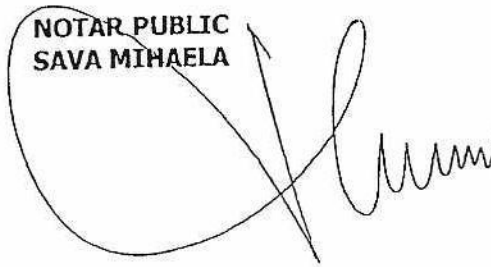
S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 60 lei cu bon fiscal nr.14/10.11.2021 cu cod 232.

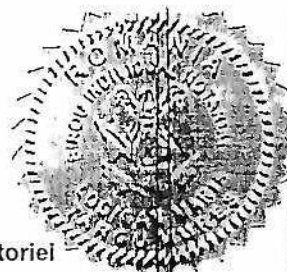
Moștenitorul a luat la cunoștință că impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se achită de către moștenitori, calculat conform art.111 alin: 4 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, la valoarea declarată de părți și a luat la cunoștință că în cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin Expertiza privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare realizate de către Camerele Notarilor Publici asimilate studiul de plată, 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  
Sediu 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 MOȘTENITOR SUPLIMENTAR NR. 120/2021**

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

**DATA 09 DECEMBRIE 2021**

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

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

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

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

**a) ACTIVUL SUCCESORAL:**

**A. BUNURI MOBILE:** nu se declară.

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

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

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

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

**NATURA SUCCESIUNII:**

Natura succesiunii: legală conform art. 975 Cod civil.

**II:**

**MOȘTENITORI:**

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

**RENUNȚĂTORI:**

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

**NEDEMNI:**

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

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60,00 lei, cu bon fiscal nr. 4 /2021.

S-a perceput impozit în sumă de 128,00 lei, cu bon fiscal nr. ✓ /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) 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**, a fost construit în timpul căsătoriei în anul 1970 de către părinții mei **BUZAN GRIGORE** cu CNP **1370920260013**, cetățean român, decedat la data de 12 aprilie 2016, fost cu ultimul domiciliu în Comuna Miheșu de Câmpie, strada M. Eminescu, nr.10, județul Mureș și soția **VĂCAR EMILIA** fostă **BUZAN** cu CNP **2330311260018**, cetățean român, decedată la data de 14.08.2013, fostă cu ultimul domiciliu în Comuna Șăulia, județul Mureș, aceștia fiind căsătoriți din data de **15.06.1960** divorțați conform Sentinței civile **6159/10.10.1975** emisă de Judecătoria Tîrgu Mureș și sunt de acord cu notarea ca bun comun a construcției în Cartea Funciară pentru părinții **BUZAN GRIGORE** și soția **VĂCAR EMILIA** fostă **BUZAN**.-----

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

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

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

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.10/10.11.2021.
- S-a încasat tarif de carte funciară în sumă de 75 lei cu bon fiscal nr.10/10.11.2021 cu codul 241.

**NOTAR PUBLIC,  
SAVA MIHAELA**

**SS/LS**

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

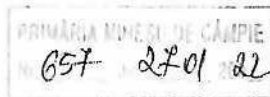
**NOTAR PUBLIC  
SAVA MIHAELA**

The image shows a circular notary seal for Sava Mihaela, a public notary in Luduș, Mureș County. The seal contains the text 'ROMANIA', 'UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI', 'BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SAVA MIHAELA', and 'LUDUȘ, JUDEȚUL MUREȘ'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

ROMANIA

JUDETUL MURES

COMUNA MIHESU DE CAMPIE



## PROCES VERBAL

## Al sedintei de negociere

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

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

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

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

La sedinta mai participa :

- BUZAN GRIGORE –VANZATOR

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

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

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

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

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

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

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

Presedintele comisiei, dupa discutii cu membrii comisiei, inaintea 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 process-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 - curajparare 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 proce-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

