

**Proiect de hotărâre
din 26 noiembrie 2024**

privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul-teren în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2) pe care este edificată Stația de pompare a apelor uzate aferentă obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș"

Consiliul Local al Orașului Luduș întrunit în ședință ordinară de lucru,

Văzând referatul de aprobare nr. 43578 din 12.11.2024 întocmit de primarul orașului Luduș, raportul de specialitate nr. 43579 din 12.11.2024 întocmit de Serviciul "A.U.A.T.", precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate "B.F.C. și F.E.", „Juridică”, „U.A.T. și P.M.” și „A.D.P.P. și A.P.L.”,

Analizând dispozițiile:

- art. 2, alin. (1), lit. h), alin. (2¹), art. 3, art. 4, art. 5, art. 7 și art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare,

- hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 83 din 29.10.2002 prin care s-a aprobat studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș", proiect finanțat prin Programul PHARE 2001 – Coeziune economică și socială – Schema de finanțare nerambursabilă pentru proiecte de infrastructură mică,

- hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 149 din 22.10.2024 privind declanșarea procedurii de expropriere a unui imobil-teren în suprafață de 165 mp, înscris în CF 50357 Luduș, nr. cad./top 738/2/1/2 în vederea construirii Stației de pompare ape uzate str. Tineretului,

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b), alin. (4), lit. g) și alin. (14), precum și ale art. 139, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare nr. 34-238 din 04.11.2024 înregistrat la Primăria orașului Luduș sub nr. 43017 din 07.11.2024 întocmit de către Brustur Loredana – evaluator autorizat ANEVAR pentru imobilul-teren în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2), pe care este edificată Stația de pompare a apelor uzate aferentă obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș", conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile proprietate privată se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș" și sunt afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 (1) Se aprobă alocarea de la bugetul Orașului Luduș a sumei de 19.400 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 3 și virarea acesteia într-un cont deschis pe numele Orașului Luduș la dispoziția proprietarilor imobilelor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș".

(2) În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei hotărâri, sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Art. 5 Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

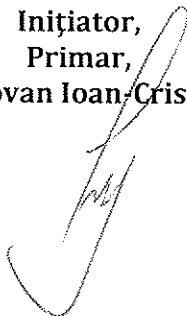
Art. 6 Se mandatează primarul orașului Luduș pentru emiterea deciziei de expropriere.

Art. 7 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- *Instituției Prefectului - județul Mureș,*
- *Primarului orașului Luduș,*
- *Serviciului "A.U.A.T.",*
- *Serviciului "Economic",*
- *Șerban Emil și soția Lucreția,*
- *Șerban Gabriel-Lucian și soția Mariana,*
- *Spre afișare.*

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Ioan-Cristian**





ORAȘUL LUDUȘ

B-dul 1 Decembrie 1918, Nr. 26; Județul Mureș
Tel: 0265-411548, 0265-411716; Fax: 0265-413402;
e-mail: ludus@ms.e-adm.ro; web: www.ludus.ro
C.U.I. 5669317



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 43578 din 12.11.2024

Referat de aprobare

privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul-teren în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2) pe care este edificată Stația de pompare a apelor uzate aferentă obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș"

Autoritatea locală a implementat prin Programul PHARE 2001 – Coeziune economică și socială – Schema de finanțare nerambursabilă pentru proiecte de infrastructură mică obiectivul de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș", cu o valoare a proiectului de 842.110 euro, documentația tehnico-economică și indicatorii fiind aprobați prin hotărârrea Consiliului Local Luduș nr. 83 din 29.10.2002.

În realizarea obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș" suprafața de teren de 165 mp situat în orașul Luduș, str. Tineretului, nr. 10, proprietatea d-lui Orooian Ioan a fost utilizată pentru edificarea stației de pompare a apelor uzate, în baza unui protocol încheiat între părți sub semnătură privată.

După anul 2008, dreptul de proprietate asupra terenului situat în orașul Luduș, str. Tineretului, nr. 10 a revenit d-lui Șerban Emil și soției Lucreția, respectiv d-lui Șerban Gabriel-Lucian și soției Mariana.

Pentru reglementarea situației juridice a terenului în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2), afectat de stația de pompare a apelor uzate, s-a declanșat procedura de expropriere, fiind adoptată hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 149 din 22.10.2024.

Planul de amplasament și delimitare a terenului au fost întocmite de topograful autorizat Sânțea Gheorghe la data de 14 iunie 2013.

În cursul lunii noiembrie 2024 a fost elaborat raportul de evaluare prin care s-a determinat valoarea imobilului supus exproprierii ca fiind de 19.400 lei.

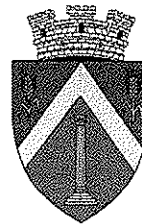
În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b), alin. (4), lit. g) și alin. (14), precum și ale art. 139, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere proiectul de hotărâre întocmit.

**Primarul orașului Luduș,
Moldovan Ioan-Cristian**



ORAȘUL LUDUȘ

B-dul 1 Decembrie 1918, Nr. 26; Județul Mureș
Tel: 0265-411548, 0265-411716; Fax: 0265-413402;
e-mail: ludus@ms.e-adm.ro; web: www.ludus.ro
C.U.I. 5669317



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 43579 din 12.11.2024

Aprobat,
Primar,
Moldovan Ioan-Cristian

Raport de specialitate

privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul-teren în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2) pe care este edificată Stația de pompare a apelor uzate aferentă obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș"

Autoritatea locală a implementat prin Programul PHARE 2001 - Coeziune economică și socială - Schema de finanțare nerambursabilă pentru proiecte de infrastructură mică obiectivul de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș", cu o valoare a proiectului de 842.110 euro, documentația tehnico-economică și indicatorii fiind aprobați prin hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 83 din 29.10.2002.

Prin proiect s-a urmărit modernizarea rețelei de canalizare aflată pe partea dreaptă a râului Mureș, prin creșterea volumului de ape reziduale deversate și epurate, cu racordarea suplimentară a străzilor Tineretului, Mărășești, Aurel Vlaicu.

În realizarea obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș" suprafața de teren de 165 mp situat în orașul Luduș, str. Tineretului, nr. 10, proprietatea d-lui Orooian Ioan a fost utilizată pentru edificarea stației de pompare a apelor uzate, în baza unui protocol încheiat între părți sub semnătură privată.

După anul 2008, dreptul de proprietate asupra terenului situat în orașul Luduș, str. Tineretului, nr. 10 a revenit d-lui Șerban Emil și soției Lucreția, respectiv d-lui Șerban Gabriel-Lucian și soției Mariana.

Pentru reglementarea situației juridice a terenului în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2), afectat de stația de pompare a apelor uzate, s-a declanșat procedura de expropriere, fiind adoptată hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 149 din 22.10.2024.

Planul de amplasament și delimitare a terenului au fost întocmite de topograful autorizat Sânțea Gheorghe la data de 14 iunie 2013, moment în care s-a propus dezmembrarea imobilului în vederea cumpărării, procedură nefinalizată din cauza refuzului proprietarilor.

În cursul lunii noiembrie 2024 a fost elaborat raportul de evaluare prin care s-a determinat valoarea imobilului supus exproprierii ca fiind de 19.400 lei.

Analizând prevederile:

- art. 2, alin. (1), lit. h), alin. (2¹), art. 3, art. 4, art. 5, art. 7 și art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare,

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Propunem:

1. Înșușirea raportului de evaluare nr. 34-238 din 04.11.2024 înregistrat la Primăria orașului Luduș sub nr. 43017 din 07.11.2024 întocmit de către Brustur Loredana –evaluator autorizat ANEVAR pentru imobilul-teren în suprafață de 165 mp, înscris în C.F. nr. 50357 Luduș, nr. cad. 50357 (nr. top vechi 738/2/1/2), pe care este edificată Stația de pompare a apelor uzate aferentă obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș", conform Anexei nr. 1;

2. Aprobarea listei proprietarilor ai căror imobile proprietate privată se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș" și sunt afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 2;

3. Aprobarea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei nr. 3;

4. Aprobarea alocării de la bugetul Orașului Luduș a sumei de 19.400 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 3 și virarea acesteia într-un cont deschis pe numele Orașului Luduș la dispoziția proprietarilor imobilelor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș";

5. Mandatarea primarului orașului Luduș pentru emiterea deciziei de expropriere.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b), alin. (4), lit. g) și alin. (14), precum și ale art. 139, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră proiectul de hotărâre întocmit.

Arhitect-sef,
Vălean Răzvan-Titus

Compartimentul "Domeniul Public",
Coman Ioan

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. din 26 noiembrie 2024

**Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere
al obiectivului de investiții "Canalizare menajeră zona nord oraș Luduș"**

Nr. Crt.	Județul	UAT	Obiect	Numele și prenumele proprietarului/ deținătorul terenului	Adresa imobilului	Categoria de folosință	Destinația terenului	Nr. Cadastral	Nr. carte funciara	Suprafață totală imobil (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Valoarea despăgubirii conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	Mureș	Luduș	Imobil -teren	Șerban Lucreția și Șerban Emil	Luduș, str. Tineretului, nr. 10, jud. Mureș	CC și A	Intravilan	50357	50357	729	82,5	9.700
2	Mureș	Luduș	Imobil -teren	Șerban Gabriel-Lucian și Șerban Mariana	Luduș, str. Tineretului, nr. 10, jud. Mureș	CC și A	Intravilan	50357	50357	729	82,5	9.700

Serviciul A.U.A.T.,
Arhitect-șef,
Vălean Răzvan

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public,
Coman Ioan

Report de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Luduş, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

ORAŞUL LUDUŞ		
INTRARE Nr.	43017	
Zilua	07	Juna
	11	anul
		2024

RAPORT DE EVALUARE

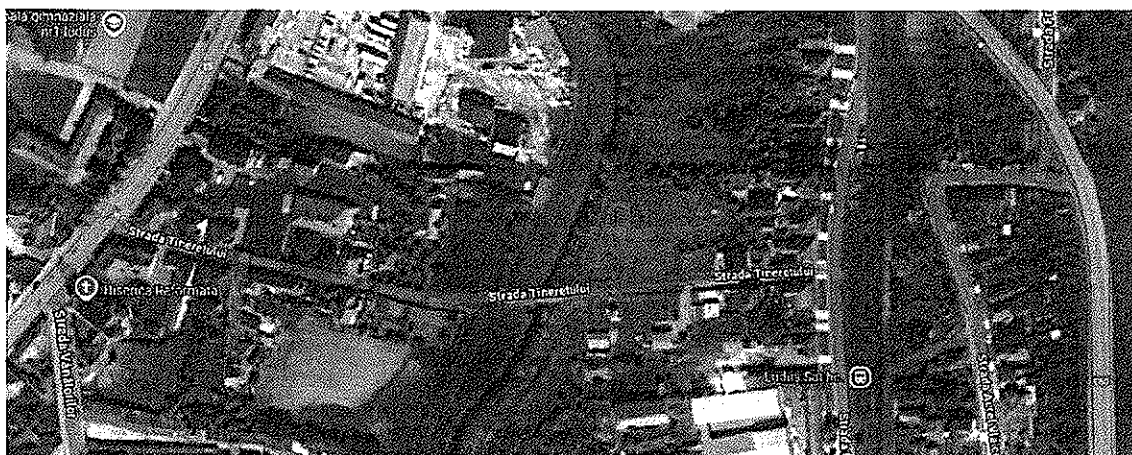
pentru determinarea valorii de piață a
proprietății imobiliare

TEREN

Intravilan

situat în : loc. Luduş, str. Tineretului, nr.10, jud. Mureş,
CF 50357- Luduş

04.11.2024



Proprietar: Şerban Lucreția, Şerban Emil, Şerban Gabriel-Lucian, Şerban Mariana.

Beneficiar: Oraş Luduş

Utilizator desemnat: Oraş Luduş

Nr. referință: 34-238

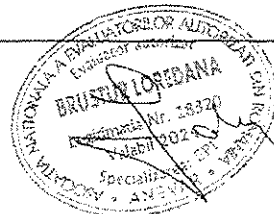


Cuprins

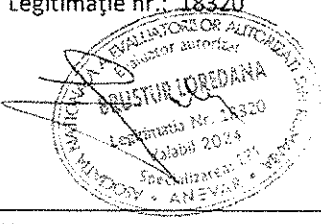
Cap. I Introducere.....	3
1.1 Sinteza raportului de evaluare	3
Cap. II Termenii de referință ai evaluării	4
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	4
2.2 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	4
2.3 Scopul evaluării	5
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Dreptul de proprietate evaluat	5
2.5 Tipul valorii.....	5
2.6 Data evaluării	5
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	6
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile in Romania.....	8
2.12 Descrierea raportului	8
Cap. III Prezentarea datelor – Identificarea proprietății imobiliare subiect	9
3.1. Date despre localitate, vecinătăți și localizare	9
3.2 Descrierea situației juridice.....	10
3.3. Descriere teren.....	10
3.4 Istoricul proprietății.....	10
Cap. IV Analiza pieței.....	11
4.1 Date privind aria pieței.....	11
4.2 Analiza Cererii, Ofertei, analiza Echilibrului pieței	12
Cap. V Analiza celei mai bune utilizări (CMBU).....	13
Cap. VI Evaluarea Proprietății.....	15
6.1. Estimarea valorii Terenului.....	15
Cap. VI Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	17
Cap. VII Indicarea valorii minime consemnată pe piața imobiliară specifică utilizată de Camerele notarilor publici Tg-Mureș.....	18

Cap. I Introducere

1.1 Sinteza raportului de evaluare		
Obiectul evaluării:	Proprietate imobiliară TEREN intravilan, înscrisă în Cartea Funciară nr. 50357 – Luduş, cu nr. cadastral/topografic 50357, având categoria de folosință curți construcții, cu Observații /Referințe " și arabil" în suprafață de 165 mp, din suprafața totală de 1458 mp situat în loc. Luduş, str. Tineretului, nr.10, Jud. Mureș.	
Client lucrare:	Oraș Luduş	
Utilizator lucrare:	Oraș Luduş	
Proprietar:	Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.	
Evaluator autorizat:	Brustur Loredana - Membru titular ANEVAR EPI , legitimație nr.18320	
Data solicitării efectuării raportului de evaluare:	15.10.2024	
Data inspecției:	22.10.2024	
Data evaluării:	04.11.2024	
Data raportului de evaluare:	04.11.2024	
Dreptul evaluat:	Dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare;	
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în suprafață de 165 mp, deținută de Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de către Oraș Luduş.	
Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ed. 2022 aplicate	<ul style="list-style-type: none"> - SEV 100 - Cadrul general (IVS general) - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) - SEV 103 - Raportare (IVS 103) - SEV 104 - Tipurile valorii (IVS 104) - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (ISV 400) - GVE 630 - Evaluarea bunurilor imobile - Glosar 2022 	
Valori obținute (rotunjite):	- abordarea prin piața	3.900 euro 19.400 lei 23,66 euro/mp
	- abordarea prin venit	-
	- abordarea prin cost	-
Valoarea propusă:	<p><u>3.900 euro</u></p> <p>respectiv</p> <p><u>19.400 lei</u></p> <p>Curs BNR 04.11.2024 1 euro=4,9748 lei</p>	



Cap. II Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului	
Evaluator:	Nume Prenume: Ec. Brustur Loredana Specializare: Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320 valabilă 2024 Calitate Evaluator: Evaluator independent extern
Adresa evaluator:	Județ: Mureș, Oraș: Luduș, Str. Brusturului, nr. 4, Telefon: 0740/983175, E- mail: btsloredana@yahoo.com
Declarație competențe	<p>Prin prezenta, subsemnata, Ev. Brustur Loredana, cu domiciliul în Luduș, Str. Brusturului, nr. 4, Telefon: 0740983175, Jud. Mureș, e-mail: btsloredana@yahoo.com în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că analizele, opiniile, afirmațiile și concluziile prezentate în acest raport de evaluare sunt obiective și imparțiale, fiind limitate numai de ipoteze și ipotezele speciale.</p> <p>De asemenea certific și declar că:</p> <ul style="list-style-type: none">- Acest raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ed. 2022 și sunt de acord ca prezentul raport de evaluare să fie verificat în concordanță cu aceste standarde;- Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;- Nu am nici un interes față de părțile utilizatoare ale raportului;- Nu am nici un interes prezent sau viitor față de bunul imobil evaluat;- Tarifarea nu are legătură cu valoarea sau intervalul de valori prezentate în raportul de evaluare;- Am inspectat personal proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport;- Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent și imparțial;- Nici o persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-a acordat asistență.- La data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională. <p style="text-align: center;">Întocmit, Ev. Ec. Brustur Loredana Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320</p> 
2.2 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	
Client lucrare:	Oraș Luduș
Proprietar:	Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.
Utilizator desemnat:	Oraș Luduș
Mențiuni:	Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.

2.3 Scopul evaluării	
Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în suprafață de 165 mp, din totalul de 1458 mp, deținută de Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de către Oraș Luduș.	
Mențiuni:	Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop și/sau înafara contextului prezentat (raportării financiare, garantării împrumutului, sau oricărui alt scop nespecificat în raport).

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Dreptul de proprietate evaluat	
Identificarea Proprietății imobiliare	Teren intravilan, înscris în CF nr. 50357 – Luduș, nr. cadastral /topografic 50357, având categoria de folosință curți construcții cu Observații/ Referințe " si arabil" Teren în suprafață de 165 mp, din totalul de 1458 mp, conform referatului de admitere a dezmenbrării nr.5037/21.06.2013, situat în loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10, Jud. Mureș, localizat în cartierul Centrul Vechi al orașului.
Proprietar:	Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana
Carte funciara:	CF nr. 50357 – Luduș
Nr. cadastral:	Nr. cadastral /topografic 50357
Adresa	loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10, jud. Mureș
Condiții limitative:	Nu sunt
Observații:	Pe terenul în suprafață de 165 mp se află o construcție de utilitate publică (Stație de pompare a apelor uzate).
Drept de proprietate evaluat	Dreptul evaluat este dreptul deplin asupra proprietății, real care permite proprietarilor dreptul de a stăpâni, de a folosi, de a culege foleasele materiale și de a dispune de proprietate în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale, asupra proprietății imobiliare identificată în Extrasul de Carte Funciară nr. 50357 – Luduș, nr. cadastral /topografic 50357 respectiv 738/2/1/2, care la data evaluării este liberă de sarcini. În Anexa nr. 2 sunt prezentate copiile documentelor de atestare a dreptului de proprietate.
Mențiunea 1:	Situația privind Cartea Funciară Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 50357
Mențiunea 2:	Abateri/ neconcordanțe de la înscriere din cartea funciară - Nu sunt

2.5 Tipul valorii	
Tipul valorii estimate:	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu solicitările și cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare.
Definiție conform standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR de.2022, SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)	<i>" Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"</i>

2.6 Data evaluării	
Data evaluării:	04.11.2024
Curs valutar BNR la data evaluării	4,9748 lei/euro
Data inspecției	22.10.2024
Data raportului	04.11.2024
Mențiuni:	Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la data evaluării.



Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Luduş, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
Data inspecției:	Inspecția a fost realizată de către d-na Brustur Loredana în data de 22.10.2024
Participanții la inspecție:	D-nul Coman Ioan, în calitate de Referent de specialitate în cadrul compartimentului Domeniu public al Primăriei oraşului Luduş.
Adresa unde a fost efectuată inspecția:	loc. Luduş, str. Tineretului, nr. 10, Jud. Mureş
Informații privind dreptul de proprietate:	Extras de carte funciară nr. 50357 – Luduş
Autorizații/ restricții legale privitoare la utilizarea bunului:	Conform documentelor din Anexa 2
Responsabilități:	Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către Primăria Luduş, care poartă responsabilitatea datelor furnizate, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate dacă acestea sunt viciate, incomplete sau eronate.
Mențiuni:	Cu ocazie inspecției, s-au făcut fotografii, s-au preluat informații despre proprietatea evaluată, au fost verificate schițele existente și documentația pusă la dispoziție de beneficiar. Nu au existat limitări în cadrul operațiunii de inspecție a proprietății.

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
	<ul style="list-style-type: none">- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către Coman Ioan, în calitate de Referent de specialitate în cadrul compartimentului Domeniu public al primăriei oraşului Luduş;- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;- Informații furnizate de către agențiile imobiliare de pe piața imobiliară locală, oferte existente pe site-urile de specialitate;- Informații furnizate de către vânzătorii/cumpărătorii obținute cu ocazia efectuării studiului de piață;- Baza de date a evaluatorului;- Standardele de Evaluare a Bunurilor ed.2022;- Publicații de specialitate;- Articole presă, site-urile de specialitate;- Curs BNR.



2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	
La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.	
Ipoteze:	<ul style="list-style-type: none">- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.- Dreptul de proprietate este considerat vandabil și tranzacționabil.- S-a considerat cu nu există restricții și limitări ale dreptului de folosință la data evaluării.- Am presupus ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății și nu există încălcări ale altor proprietăți- Am presupus ca proprietatea respectă toate reglementările impuse prin legea planificării sau construcțiilor, a PUG și PUZ de la nivelul localității.- Am preluat dimensiunea proprietății din documentele și informațiile care mi-au fost furnizate de client nu am efectuat măsurători suplimentare.- Nu am avut la dispoziție nici un studiu legat de stabilitatea solului și structura geofizică, nu sunt calificată în acest domeniu și am presupus ca proprietatea este amplasată într-o zona de normalitate.- Am presupus că nu există nici un fel de contaminare a mediului, nefiindu-mi pusă la dispoziție nici un studiu sau analiză, iar costul decontaminării nu afectează valoarea.- Valoarea estimată în raport, se realizează în funcție de prevederile acestui raport și este valabilă doar în acest caz.- Nu trebuie considerat că acest raport validează orice neconcordanță între situația legală și cea de fapt.- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.- Valoarea estimată în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii, ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.- Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (inflația, evoluția cursului valutar, starea pieței, etc.,) nu se modifică semnificativ.
Ipoteze speciale:	<ul style="list-style-type: none">✓ Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza de teren liber, fără construcții.✓ Am considerat dreptul de proprietate ca fiind deplin, liber de ori ce sarcină, conform indicațiilor primite de la client.✓ Toate previziunile privind proprietatea imobiliară au la bază condițiile cererii și ofertei existente în momentul evaluării, aceste previziuni pot suferii modificări în funcție de condițiile viitoare ale mediului economico-social.✓ Calcularea de către evaluator în urma solicitării clientului a valorii minimale consemnată pe piața imobiliară specifică utilizată de Camera Notarilor Publici Tg-Mureș, pentru proprietatea subiect, nu o validează și nu exprimă opinia evaluatorului.



2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
<p>Prezentul raport de evaluare sau părți ale acestuia nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.</p> <p>Raport de evaluare se adresează clientului Oraș Luduș precum și utilizatorului desemnat.</p> <p>Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.</p> <p>Concluziile prezentate în prezentul raport sunt valabile doar la data evaluării, sub rezerva informațiilor și documentelor furnizate de către client asupra cărora nu s-au întreprins verificări și investigații suplimentare.</p> <p>Este interzisă utilizarea parțială a prezentului raport de evaluare.</p> <p>Intrarea în posesia prezentului raport de evaluare nu conferă dreptul de a-l publica întreg sau parțial, decât cu acordul scris al evaluatorului.</p> <p>Este interzisă orice modificare neautorizată a prezentului raport, modificarea acestuia fără acordul scris al evaluatorului duce la nulitatea raportului.</p> <p>Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală a evaluatorului.</p>	
2.11 Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România	
Declarație de conformitate:	<p>Prin prezenta confirm că raportul de evaluare, realizat de către Ev. Ec. Brustur Loredana Membru titular ANEVAR - EPI, Legitimație nr.: 18320 pentru bunului imobil TEREN intravilan, în suprafață de 165 mp, din totalul de 1458 mp, situat în loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10, Jud. Mureș, înscris în CF nr. 50537 - Luduș, Nr. cadastral Nr. topografic 50357, a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ed. 2022, codul etic al evaluatorului, precum și toate recomandările și reglementările metodologice emise de ANEVAR.</p> <p>SEV - urile utilizate în prezentul raport sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">- SEV 100 - Cadrul general (IVS general)- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)- SEV 103 - Raportare (IVS 103)- SEV 104 - Tipurile valorii (IVS 104)- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (ISV 400)- GVE 630 - Evaluarea bunurilor imobile- Glosar 2022
Neconformități:	Nu e cazul
<p>Ev. Ec. Brustur Loredana Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320</p> 	
2.12 Descrierea raportului	
Raportul de evaluare narativ este structurat pe 7 capitole și cuprinde 18 pagini scrise și 3 Anexe.	

Cap. III Prezentarea datelor – Identificarea proprietății imobiliare subiect

3.1. Date despre localitate, vecinătăți și localizare

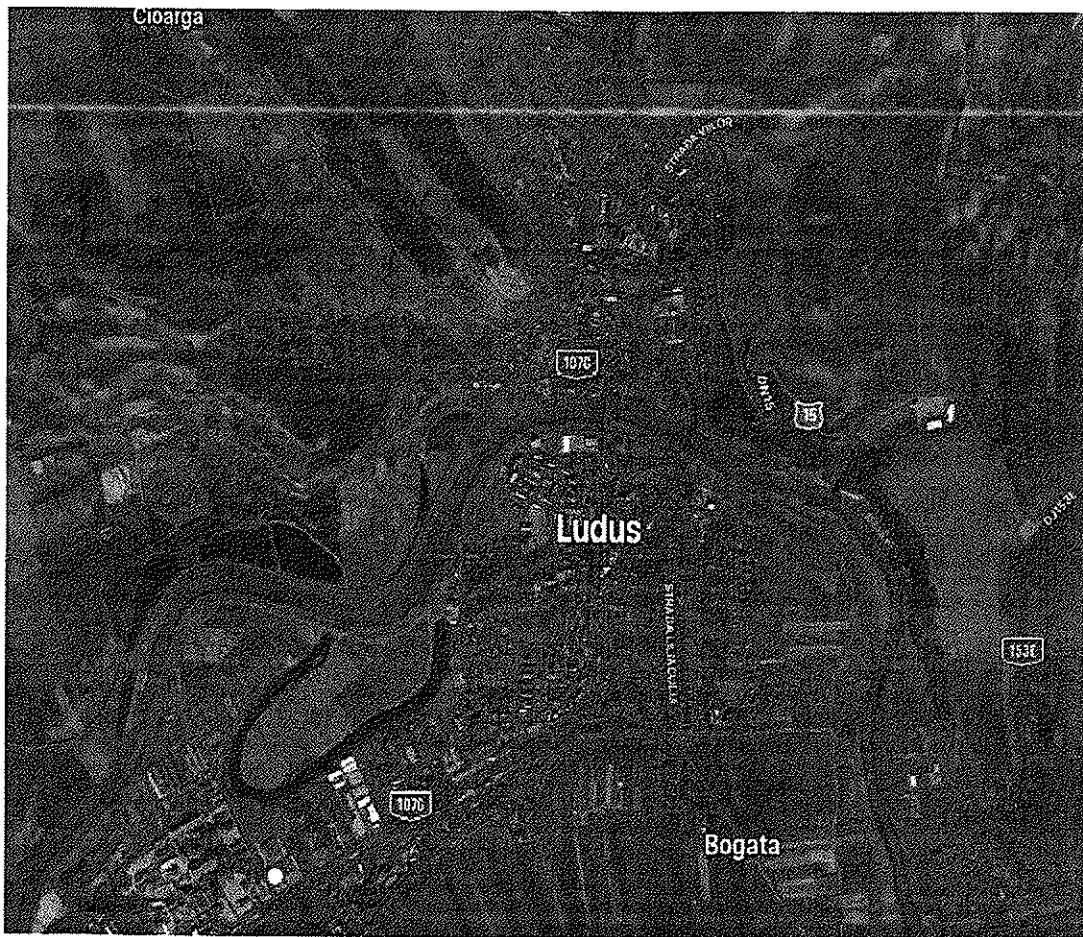
Orașul Luduș este situat în partea centrală a Transilvaniei în județul Mureș, pe drumul european E60 aflându-se la 45 km de Tg-Mureș, 66 km de Cluj Napoca și 40 km de Sărmaș, având o populație stabilă conform ultimului recensământ din 2021, de 14.757 locuitori. Ludușul are o suprafață de peste 6.7 kmp, ocupând aproximativ 1% din suprafața județului Mureș.

Teritoriul administrativ al orașului Luduș are următoarele vecinătăți:

- N – comuna Singer;
- S – comuna Bogata;
- E – comuna Cucu;
- V – comuna Chețani.

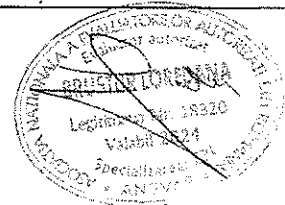
Din punct de vedere administrativ orașul Luduș are în componența sa 7 localități și anume: Luduș, Avrămești, Cioarga, Ciurgău, Fundătura, Gheja și Roșiori.

Orașul Luduș este împărțit pe 7 cartiere: Roșiori, Centrul vechi, Independenței Zăvoiului, Luduș Est, Gării, Gheja, Dacia Big, în prelungirea căruia se află zona industrială a orasului.



Zona de amplasare

Urbană: Loc. Luduș,
Zonă mediană a localității, pe str. Tineretului,
Calea de acces este pe partea dreaptă pe direcția est-vest,
Vecinătăți imediate: Pârăul de câmpie, case rezidențiale.



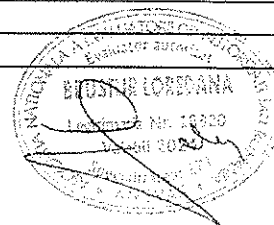
Report de evaluare teren intravilan
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Artere de circulație importante în apropiere	Auto: str. Tineretului, str. Mărășești. Calitatea rețelelor de transport: neasfaltat, cu o bandă de circulație, drum înfundat.
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: mixtă, comercială, agricolă și rezidențială.
Utilități edilitare	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de gaze naturale: existentă Rețea urbană de termoficare: inexistentă Rețea urbană de telefonie: existentă
Gradul de poluare	Absența poluării (fără expertize sau determinări de laborator, rezultat din informațiile și observațiile evaluatorului).
Ambient	Liniștit
Concluzii	Zonă de referință limitrofă, amplasare favorabilă, cu dotări și rețele edilitare bune, poluare redusă și ambient civilizată.

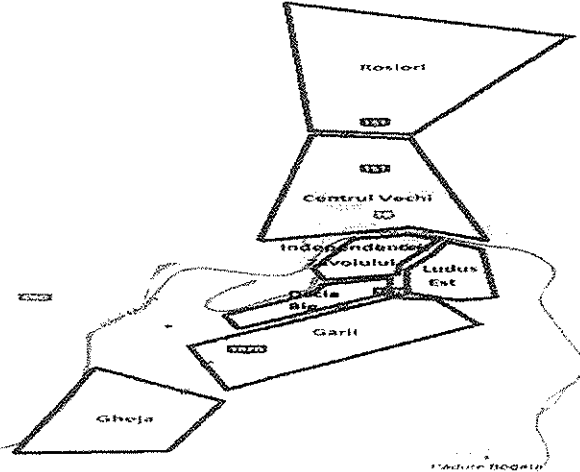
3.2 Descrierea situației juridice	
	La dispoziția evaluatorului în vederea analizei situației juridice au stat următoarele documente regăsite și în Anexa nr. 2: <ul style="list-style-type: none"> - Extras de carte funciară nr. 50357 – Luduș <ul style="list-style-type: none"> o Identificare cadastrală: nr. cadastral nr. topografic 50357 o Proprietari: Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana. o Sarcini: nu sunt
Mențiuni	Nu e cazul

3.3. Descriere teren	
Date generale	Amplasament: - limitrof, zonă mixtă, comercială, agricolă și rezidențială conform PUZ-ului de la nivelul localității. Suprafață: 165 mp din totalul de 1458 mp. Deschidere la stradă: cca. 12 ml. Tip drum acces: pietruit, înfundat. Regim juridic drum: public.
Descriere	Formă: regulată Înclinare: plan Stare teren: neexploatat agricol, împrejmuit cu gard de sârmă Caracteristici conform PUG: Teren intravilan având indicatorii POT de maxim 40 % și CUT de maxim 0,9 ACD mp/teren, cu limitări pentru unele activități comerciale, sociale educative și rezidențiale. Utilități existente pe proprietate: energie electrică Utilități existente în zonă: rețele de energie electrică, apă, canal, gaz metan.
Restricții	Suprafața terenului este sub 250 mp și nu este considerată construibilă conform planului urbanistic și regulamentele aferente.

3.4 Istoricul proprietății	
	Nu e cazul



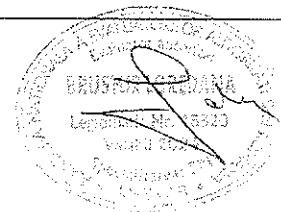
Cap. IV Analiza pieței

4.1 Date privind aria pieței																												
Definirea tipului de piață analizată	Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și construcțiilor. Ca ori ce piață, prețul tranzacției este stabilit în primul rând de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Faptul că fiecare imobil este unic, determină complexitatea mare a acestei piețe și împărțirea ei în funcție de zone și scopul în care va fi utilizat acel imobil.																											
Definirea ariei de piață	Piața imobiliară a terenurilor intravilane situate în orașul Luduș În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a județului Mureș și a localității Luduș, populația, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitată.																											
Profilul economic	<p>Conform datelor obținute de la Primăria orașului Luduș la data de 31.12.2023 erau active un număr de 441 de societăți comerciale care își desfășoară activitatea pe teritoriul orașului Luduș.</p> <p>Cu toate că pe raza orașului se află suprafețe agricole, activitatea economică este susținută de operatori economici care își desfășoară activitatea în următoarele domenii de activitate: Industria prelucrătoare; Industria textilă; Comerț; Prestări servicii; Meșteșuguri; Construcții; Agricultură; Creșterea animalelor și apicultură; Alimentație publică.</p> <p>Câștigul mediu lunar la nivelul orașului Luduș se încadrează în trendul județului, conform ultimelor date statistice furnizate de INSS acesta fiind de cca 2700 lei, iar rata șomajului este de 2,82% .</p> <p>Conform datelor furnizate de Primăria Luduș suprafața totală a unității administrative este de 6.725 ha. Situația utilizării teritoriului administrativ al orașului se prezintă conform datelor din tabelul următor:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Principalele categorii de folosință</th> <th>Suprafață (ha)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total suprafață, din care:</td> <td>6725</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>AGRICOL, din care:</td> <td>5513</td> <td>81.97</td> </tr> <tr> <td>• Arabil</td> <td>3986</td> <td>72.3</td> </tr> <tr> <td>• pășuni, fânețe</td> <td>1493</td> <td>27.08</td> </tr> <tr> <td>• vii, livezi</td> <td>34</td> <td>0.62</td> </tr> <tr> <td>NEAGRICOL, din care:</td> <td>1212</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>• fond forestier</td> <td>318</td> <td>26.23</td> </tr> <tr> <td>• ape, drumuri, curți, neproductiv</td> <td>894</td> <td>73.77</td> </tr> </tbody> </table> <p>Din punct de vedere administrativ orașul Luduș este împărțit pe 7 cartiere: Roșiori, Centrul vechi, Independenței, Zăvoiuului, Luduș Est, Gării, Dacia Big, în continuarea căruia se află zona industrială a orașului.</p> 	Principalele categorii de folosință	Suprafață (ha)	%	Total suprafață, din care:	6725	100.0	AGRICOL, din care:	5513	81.97	• Arabil	3986	72.3	• pășuni, fânețe	1493	27.08	• vii, livezi	34	0.62	NEAGRICOL, din care:	1212	18	• fond forestier	318	26.23	• ape, drumuri, curți, neproductiv	894	73.77
Principalele categorii de folosință	Suprafață (ha)	%																										
Total suprafață, din care:	6725	100.0																										
AGRICOL, din care:	5513	81.97																										
• Arabil	3986	72.3																										
• pășuni, fânețe	1493	27.08																										
• vii, livezi	34	0.62																										
NEAGRICOL, din care:	1212	18																										
• fond forestier	318	26.23																										
• ape, drumuri, curți, neproductiv	894	73.77																										



	<p>Activitatea economică și socială a orașului în ultimii 15-20 ani s-a relocat din cartierul Centrul Vechi de-a lungul bulevardului principal al orașului și străzile adiacente acestuia care străbate cartierele Independenței – Zăvoiuului, Gării, și Dacia – Big, de asemenea acesta se află într-o zonă deluroasă, în pantă, pe când celelalte cartiere sunt plane, prin urmare cartierul Centrul Vechi a intrat într-un ușor declin în ceea ce privește piața imobiliară iar preferințele cumpărătorilor sau reorientat, fiind căutate în principal proprietăți care se află situate în cartierele Independenței – Zăvoiuului, Luduș Est, Dacia Big și Gării. Având în vedere dreptul de proprietate supus evaluării, definirea pieței specifice se bazează pe proprietăți Terenuri intravilane libere de construcții, a căror localizare este în cartierului Centrului Vechi al orașului Luduș.</p>
--	--

4.2 Analiza Cererii, Ofertei, analiza Echilibrului pieței	
Analiza Cererii	<p>Cererea pe piețele imobiliare este influențată de următorii factori determinanți: demografici (mărimea populației), venitul, prețul bunului imobiliar, etc. (costul creditului și disponibilitatea, preferințe cumpărătorilor, prețul proprietăților imobiliare substituibile).</p> <p>Pe piețele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.</p> <p>În cazul proprietății imobiliare evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare reprezentate de teren intravilan situat în cartierul Centrul vechi al orașului.</p> <p>Cererea pentru proprietăți imobiliare teren intravilan se manifestă mai ales pentru proprietăți imobiliare situate pe străzile principale din cartier, respectiv strada Republicii, M. Eminescu, Vânătorilor și Gh. Baritiu pentru acces facil la infrastructura de transport, servicii și utilități.</p> <p>În ceea ce privește cerere de închiriere pentru astfel de proprietăți aceasta este reprezentată doar de arendarea terenului în scopuri agricole, în zona nu am identificat închirierea de terenuri intravilane pentru alte scopuri.</p> <p>Din datele culese de pe piață și informațiile oferite de Biroul Agricol din cadrul Primăriei contractele de arendare a terenurilor sunt aproximativ standard, prețul contractului indicând 500 de kilograme grâu/porumb la hectar sau echivalentul în bani al acesteia la data recoltării, valoarea totală a arendei încasate situându-se în jurul sumei de 200 euro/an/ha.</p>
Analiza Ofertei	<p>Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp, precum și stocul de proprietăți existente în stoc (în faza de proiect).</p> <p>În momentul de față există oferte de vânzare pentru terenuri intravilane net superioare cererii. Având în vedere aspectele privitoare la relocarea din ultimii ani a vieții sociale și economice, oferta de terenuri intravilane din zona sudică a orașului, peste râul Mureș a crescut semnificativ, comparativ cu cea din cartierul Centrul Vechi. Marea majoritate sunt localizate spre cartierul Roșiori iar timpul de expunere a acestor proprietăților imobiliare pe piață depășește uneori perioada de 2-3 ani.</p> <p>Pe piață specifică proprietății evaluate am identificat un număr de 49 de proprietăți oferite spre vânzare, cu prețuri cuprinse între 3,5 euro/ mp și 150 euro/ mp, diferența de preț datorându-se localizării, dimensiunilor terenului, a accesului, frontului stradal, utilitatilor din zonă, limitărilor din PUZ/PUG. Oferte de terenuri cu suprafețe de cca 500 mp se găsesc în special pe străzile limitrofe, la periferia orașului care acum se extinde. Marea majoritate având o suprafață de teren mult mai mare, de cca. 1000 mp. Tot cu ocazia efectuării studiului de piață nu am identificat prețurile de închiriere pentru proprietăți imobiliare similare.</p>



Analiza Echilibrului pieței	<p>În prezent cererea de proprietăți imobiliare existentă pe piața terenurilor intravilane este mai redusă decât oferta potențială, în special în cartierul Centrul Vechi.</p> <p>Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată fizic aproape în centrul cartierului Centrul Vechi, dar cu acces auto la străzile principale greoi și lung ca distanță, având în vecinătate pârâul de câmpie, reduce numărul potențialilor clienți, datorită riscului de inundații (chiar dacă există dig) și accesului mai dificil la viața socio-economică a orașului, aceasta zonă fiind căutată de cumpărătorii cu venituri mai resuse sau medii, restrângându-se astfel segmentul cererii.</p> <p>Proprietățile situate în acest cartier în ultimii ani suferă de o depreciere externă, datorită noilor proprietari care au achiziționat în acest cartier locuințe menținându-se astfel un preț de ofertare destul de scăzut al proprietăților comparativ cu cartierele din sudul orașului de peste râul Mureș.</p>
------------------------------------	--

Cap. V Analiza cele mai bune utilizări (CMBU)

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile, care va genera ipotezele de lucru și va constitui baza de pornire în aplicarea metodelor de evaluare.

Conform Glosar 2022, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, este *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului construit

prin îndeplinirea a patru criterii:

- Permisă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

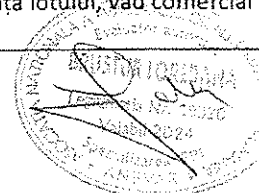
Utilizări alternative **posibile fizic** și justificate prin localizarea proprietății evaluate sunt:

Teren Considerat liber: - Utilizare agricolă cu cheltuieli de adecvare (aducerea în stare de exploatare agricolă),
- Utilizare comercială anexă (parcare, spațiu de depozitare în aer liber), cu cheltuieli de adecvare, cu limitări privind suprafața lotului, vad comercial foarte redus.

Teren Construit: - Utilizare industrial edilitară fără cheltuieli de adecvare,
- Utilizare comercială cu cheltuieli de adecvare (costul de construire), și limitări privind suprafața lotului vad comercial foarte redus.
- Utilizare rezidențială cu cheltuieli de adecvare (costul de construire) și limitări privind suprafața lotului.

Utilizări **permise legal** din cele posibile fizic:

Teren Considerat liber: - Utilizare agricolă cu cheltuieli de adecvare (aducerea în stare de exploatare agricolă),
- Utilizare comercială anexă (parcare, spațiu de depozitare în aer liber), cu cheltuieli de adecvare, cu limitări privind suprafața lotului, vad comercial foarte redus.



Teren Construit: - Utilizare industrial edilitară fără cheltuieli de adecvare,
- Utilizare comercială cu cheltuieli de adecvare (costul de construire), și limitări privind suprafața lotului vad comercial foarte redus.
- Utilizare rezidențială cu cheltuieli de adecvare (costul de construire) și limitări privind suprafața lotului.

Analiza fezabilității financiare și productivității maxime:

Ipozeze de lucru:

1. Utilizare agricolă - cu cheltuieli de adecvare și foarte puțin productivă, producție agricolă redusă vând în vedere suprafața terenului,
2. Utilizare industrial edilitară fără cheltuieli de adecvare (costul de construire),
3. Utilizare comercială cu cheltuieli de adecvare (costul de construire), și limitări privind suprafața lotului, vad comercial foarte redus,
5. Utilizare rezidențială - cu cheltuieli de adecvare (costul de construire), și limitări privind suprafața lotului.

În urma analizei de piață și selectării comparabilelor pe piață nu s-au identificat **prețurile de închiriere pe tipuri de utilizări.**

Utilizările agricole și industrial edilitare sunt permise legal, fizic posibile dar utilizarea industrial edilitară conferă rentabilitate având în vedere că nu mai necesită investiții, se pot obține venituri prin asigurarea serviciilor de canalizare ape uzate.

Utilizarea ca și teren cu utilizare **industrial edilitară** - ce presupune utilizarea proprietății ca și **locație pentru stație de pompare a apelor uzate**, este varianta optimă având în vedere că:

- pe teren este edificată o astfel de stație (fără cheltuieli de adecvare)
- generează venituri prin asigurarea serviciilor de canalizare ape uzate.

Ținând cont de tipul și dimensiunea proprietății, de amplasarea acesteia în zonă, cea mai bună alternativă actuală a proprietății evaluate, în opinia evaluatorului este cea **de teren cu utilizare industrial edilitară**, utilizare care îndeplinește toate cele patru criterii ce definesc noțiunea de C.M.B.U.



Cap .VI Evaluarea Proprietății

6.1. Estimarea valorii Terenului

Evaluarea terenului liber sau considerat liber se poate realiza prin următoarele tehnici:

- Comparația directă
 - Tehnici alternative (Extracția și Alocarea)
- Tehnicile capitalizării venitului
 - Capitalizare directă: tehnica reziduală a terenului
 - Capitalizare directă: capitalizarea rentei funciare
 - Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelarii și dezvoltării

Cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului este comparația directă, fiind cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile date pe piața imobiliară.

Prin această metodă sunt analizate comparate și ajustate vânzările și alte date privind loturile similare în scopul estimării valorii de piață a terenului subiect.

În tabelele de mai jos este prezentată determinarea valorii de piață a terenului prin tehnica comparațiilor directe, în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu proprietatea de evaluat. S-a ales această metodă având în vedere faptul că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile proprietăților competitive și comparabile, iar piața a oferit informații suficiente pentru formularea unei opinii în acest sens.

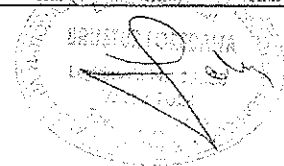
Grila datelor comparabilelor

Abordarea prin piață

Nr.crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
			A	B	C	D	E	F
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	0	similare	similare	similare	similare	similare	similare
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei	prezent	oct.2024	oct.2024	oct.2024	aug.2024	oct.2024	oct.2024
6	Localizare:	Tineretului	M.Eminescu	M.Eminescu	Morii	Morii	Muresului	Vulpoi
7	Caracteristici fizice							
	Suprafața (mp)	165	1100	1000	1400	1300	600	950
	Forma, raport, front / adâncime	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front strada / aproxi.	20	20 m	20 m	33 m	32 m	30 m	14 m
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	panta usoara	panta
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termocentrale / altele)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / da / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
9	Zona:	Limitrofă	Centrală	Centrală	Mediana	Mediana	Mediana	Limitrofă
10	Cea mai buna utilizare:	Agricol / Industrial / Comercial	Rezidential / Industrial / Comercial	Rezidential / Industrial / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial
	Preț total (EUR)		99.999	80.000	60.000	50.000	23.000	22.000
	Preț / mp (EUR)		90,91	80,00	42,86	38,46	38,33	23,16

Grila comparațiilor

Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	Comparabila F
Identificare	Tineretului	M.Eminescu	M.Eminescu	Morii	Morii	Muresului	Vulpoi
prezent	prezent	oct.2024	oct.2024	oct.2024	aug.2024	oct.2024	oct.2024
Suprafața (mp)	165	1100	1000	1400	1300	600	950
PREȚ VÂNZARE EUR		99.999	80.000	60.000	50.000	23.000	22.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 90,91	€ 80,00	€ 42,86	€ 38,46	€ 38,33	€ 23,16
TIP COMPARABILA							
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	5%	5%	5%
Ajustare totala pentru clasa comparabilă		-4,55	-4,00	2,14	-1,92	-1,16	-1,16
Preț de vânzare Ajustat		€ 96,36	€ 76,00	€ 40,72	€ 36,54	€ 36,41	€ 22,00
DREPTUL DE PROPRIETATE							
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Drepturi de proprietate transmise	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96,36	€ 76,00	€ 40,72	€ 36,54	€ 36,41	€ 22,00
RESTRIȚII LEGALE							
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț Ajustat (EUR/mp)		€ 96,36	€ 76,00	€ 40,72	€ 36,54	€ 36,41	€ 22,00
CONDITII DE FINANTARE							
Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru finantare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț Ajustat (EUR/mp)		€ 96,36	€ 76,00	€ 40,72	€ 36,54	€ 36,41	€ 22,00



Cap. VI Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor evaluării unui bun reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a bunului subiect (concluzie asupra valorii) și necesită un raționament profesionist bazat pe o analiza atentă și logica a tuturor proceselor care conduc la fiecare rezultat privind valoarea.

Rezultatele obținute prin aplicarea celor trei abordări sunt:

Abordarea prin piață - 3.900 euro
- 19.400 lei

Abordarea prin venit - euro

Abordarea prin cost - euro

Având în vedere faptul că:

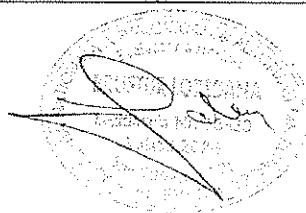
- evaluarea se realizează pentru a răspunde cerințelor clientului, respectiv beneficiarului referitoare la scopul estimării valorii de piață,
- rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor,
- precum și respectarea criteriilor în baza cărora se formulează o concluzie finală (adecvare, precizie și cantitatea de informații),

opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a bunului subiect este valoarea estimată prin abordarea prin piață.

**Valoarea de piață
prin abordarea prin
piață (rotunjit)**

3.900 euro
(19.400 lei)

Curs BNR la 04.11.2024 1 euro = 4,9748 lei



Cap. VII Indicarea valorii minime consemnată pe piața imobiliară specifică utilizată de Camerele notarilor publici Tg-Mureș

Analizând datele de mai jos din Studiului de piață aferent județului Mureș pe anul 2024, publicat pe site-ul Camerei Notarilor Publici Tg-Mureș valoarea minimală a terenului înscris în CF nr.50357 – Luduș în suprafață de 165 mp calculată conform specificațiilor este:

18.150 lei (110 lei/mp * 165 mp)

3.648 euro

22,11 EURO/MP

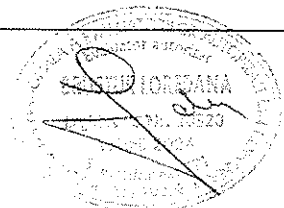
Curs BNR la 04.11.2024 1 euro = 4,9748 lei

Județul Mureș – Studiu de piață - baza de lucru în anul 2024

JUDEȚUL MUREȘ
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ LUDUȘ

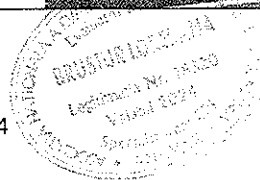
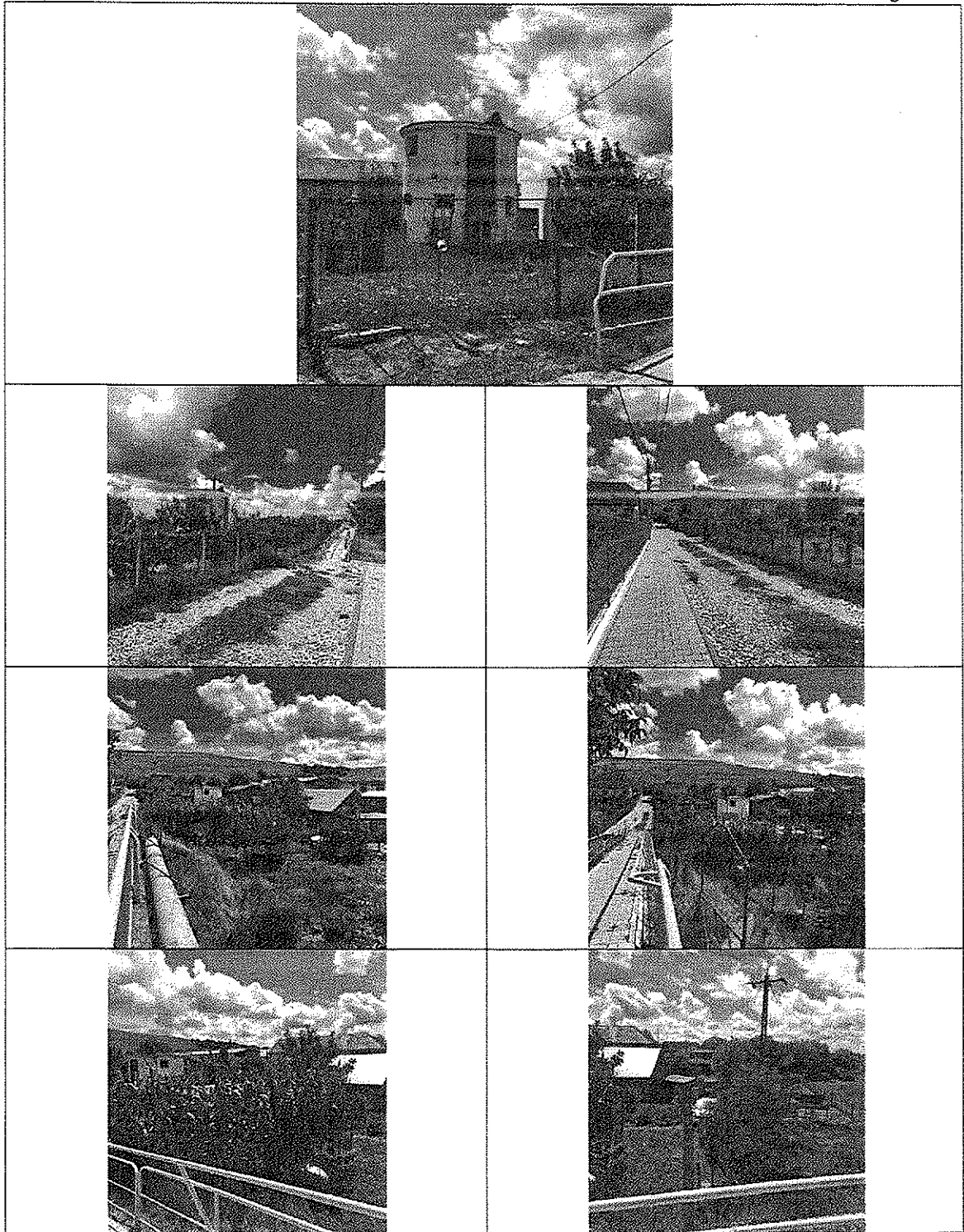
TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Leim ²		
Orașe		
Luduș	A	120
Luduș	B	110
Luduș	C	60
Luduș	D	40
Iemur	A	80
Iemur	B	60
Iemur	C	40
Iemur	D	30
Sate aparținătoare		
Capău, Lechința, Sfântu Gheorghe		24
Deag, Oarba de Mureș, Sălcud, Porumbac, Racamel		15
Sârmașu	A	35
Sârmașu	B	30
Sârmașu	C	24
Sârmașu	D	18
Comune		
Așntăș		18
Bichș		18
Bogata		20
Chetani		26
Coci		26



Anexe

Anexa 1 Fotografii



Anexa 2 Documente

Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loređana



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mureș
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș

ANCP

CARTE FUNCİARĂ NR. 50357
COPIE

Carte Funciară Nr. 50357 Luduș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 374/A/LUDUȘ
 Nr. topografic: 138/2/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Luduș Str. Tineretului Nr. 10, jud. Mureș

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Superafață (mp)	Observații / Referințe
1.	50357	1.430	

Construcții

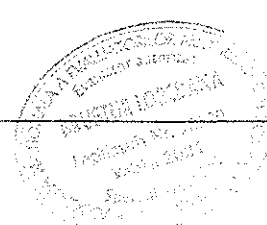
Crt.	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A.1.1	50357-C1	Loc. Luduș Str. Tineretului, Nr. 10, Jud. Mureș	casă de locuit parteretivă compusă din 4 camere 2 bucatări 1 baie 1 antrou case scări camere de simfonie pivnița pe fundație de beton și din ceramice acoperite cu țigle

B. Partea II. Proprietate și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
1054 / 17/02/1973		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 13 din anul 1973:		
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție - cota 1/2 actuale 0-000 - cota inițială 1/2 și GERMAN GERGORE și GERMAN ANA - cota de bun comun cota de bun comun: 1/4	42
4285 / 07/05/1975		
Contract De Donație nr. 281 din anul 1975:		
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Legație - cota 1/2 actuale 0-000 - cota inițială 1/2 și GERMAN ANA cota de bun comun: 1/4	42
7276 / 05/05/1992		
Contract De Donație nr. 7276 din anul 1992:		
B3	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție - cota 1/2 actuale 0-000 - cota inițială 1/2 și GERMAN IOAN - bun propriu cota de bun comun: 1/4	42
B4	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție - cota 1/2 actuale 0-000 - cota inițială 1/2 și GERMAN IOAN - bun propriu cota de bun comun: 1/4	42
2017 / 04/04/2008		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut. nr. 319, din 03/04/2008 emis de S.N.P. MANOILA ANA DAMIANA:		
B5	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție - cota 1/2 actuale 1/2 - cota inițială 1/2 și SERBAN LUCRETIA, cota și SERBAN EMIL, cota de bun comun	42.1
7551 / 31/05/2011		
Act Notarial nr. 64, din 23/05/2011 emis de GERMAN LUCIA PETRUTA-NOTAR PUBLIC:		
B6	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune - cota 1/2 actuale 0-000 - cota inițială 0-000 și GERMAN ANA	42

Document care conține date cu caracter personal, procedură de procedură Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4



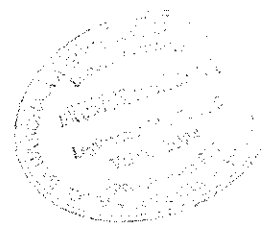
Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Carte Funciară Nr. 3037 Comuna Dragăușeni, Ludus

Inscrisuri emise la dreptul de posesiune și alte drepturi reale	Referințe
67 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Succesiune cote actuale 423/8221 cota inițială 3026/1664 1: SERBAN LUCREȚIA	A1
68 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Succesiune cote actuale 6482/2000 cota inițială 3026/1664 1: GORGAN ADAM	A4
Act Notarial nr. 642 din 22.03.2011 emis de GHEORGHE LUCIA PETELITA NOTAR PUBLIC	
69 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Convenție cote actuale 1343/8221 cota inițială 3026/1664 1: SERBAN EMIL în cota 2: SERBAN LUCREȚIA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 642 din 22.03.2011 emis de GHEORGHE LUCIA PETELITA NOTAR PUBLIC	
610 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Convenție cote actuale 1116/8221 cota inițială 1/2 1: SERBAN GABRIEL LUCIAN în cota 2: SERBAN MARIANA, bun comun	A1
611 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Convenție cote actuale 1/2 cota inițială 1/2 1: SERBAN GABRIEL LUCIAN în cota 2: SERBAN MARIANA, bun comun	A1.1
3805 / 07.05/2013	
Act Administrativ nr. 156 din 23/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA DE PROTECTIA SI JUDICIUL MURÉS	
612 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Legă cote actuale 2007/8221 cota inițială 122/158 1: SERBAN LUCREȚIA în cota 2: SERBAN EMIL în cota necompartimentată	A1
6017 / 01.08/2013	
Act Administrativ nr. Referat de schimbare a 3037 din 11.06.2013 emis de O.C.P. MURÉS	
613 De notarea recepției documentelor de schimbare în viziua cu numărul 3037 din data de 11.06.2013 de către Inspectorul de Casierii Florin Rus.	A1 A1.1

Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind sarcinile de dreptul de posesiune, drepturi reale de garanție și servitii	Referințe
2017 / 04/04/2006	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut nr. 513 din 03/04/2006 emis de BNP STANO LA ANA DAMIANA	
61 Intabulare drept de PROPRITATE dobândit prin Convenție cote actuale 1343/8221 cota inițială 3026/1664 1: SERBAN LUCREȚIA în cota 2: SERBAN EMIL, cota necompartimentată 3: SERBAN LUCREȚIA, cota necompartimentată 4: SERBAN EMIL, cota necompartimentată 5: SERBAN LUCREȚIA, cota necompartimentată 6: SERBAN EMIL, cota necompartimentată	A4
3805 / 07.05/2013	
Act Administrativ nr. 156 din 23/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA DE PROTECTIA SI JUDICIUL MURÉS	
61 De notarea înregistrării de sub 61/01	A2



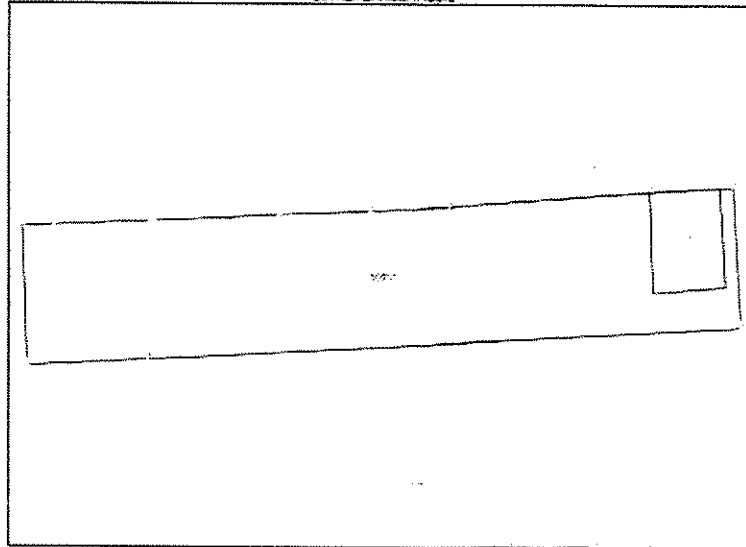
Raport de evaluare teren intravilan
 jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
 Ev. Brustur Loredana

Teren

Nr. cadastral	Suprafata imp.	Observatii / Referinta
30337	1.438	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 10

DETALIUNIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Int. viala	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.438			758/2/1,2	arabi

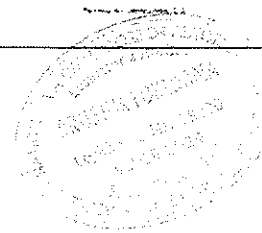
Date referitoare la constructii

Crt.	Nr. int.	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Stupea juridica	Observatii / Referinta
A2.1.	003/01-C1	constructie de locuinta		cu acte	case de locuit periferice, compusa din 4 camere 2 bucatarii 2 bai 1 arduu casa scara camera de alimente pivnita pe fundatie de beton si din caramida acoperita cu tigla

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment (m)
1	2	8.895
2	3	15.816
3	4	14.94



Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Carta Funciară nr. 20357 Comuna: Dragăneasa, Ludus

Punct inceput	Punct sfârșit	Longime segment = (m)
4	5	72.561
5	6	16.89
6	7	1.611
7	8	8.647
8	9	24.77
9	10	9.742
10	11	11.168
11	12	15.468
12	1	11.916

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente calculate cu precizie mai mică decât valoarea 1 milimetru.

*Neutilizabil în circuitul
civil*



NR. 1000/2007

Solicitare raport de evaluare

Subsemnatul, Valcan Razvan Titus, angajat la Primăria
Orșada Ludus, asiniul Daneta de Arhitect, Set, a avut la prezenta
sa stampet extins din Romania catre Locul de Alinașit cu
tehnica de pe strada Tineretului nr. 10, cu un
raport de evaluare pentru a fi utilizat în scopul
expropriei.

Arhitect Set
Valcan Razvan Titus



Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Imobilul este identificat în UTR 1, zona de referință L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P-2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P-2-M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), anexe gospodărești, echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu auzăgă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuinței și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 m² se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. în zonele de locuințe construite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz, anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteș etc.) se admit numai grupate la distanțe de min. 1m față de limitele de proprietate; orice intervenții în zona protejată se vor realiza în condițiile legii; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă, depășirea de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locuințelor, creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locuințelor și să dispună de o suprafață de cel puțin 100 mp pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuinței și program de activitate de max. 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinet medical, birouri de avocat, notari, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; lucrări simple de reabilitare a fapdelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului undus înreg tronson de căldură, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi) prin utilizarea terenului pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție, creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete animale mari, depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din cartierul public; stații de betoane, autobuze, stații de înlocuire auto cu capacități peste 3 mașini, spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără recodare la rețele publice de apă și canalizare și fără încălpen sanitar în clădire; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi funcțiuni de producție, alimentarea publică, jocuri electrice sau de noroc, depozite de marfă, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiuni de circulație, holuri, acces, culoare, ganguri, corp interioare, casele scării etc..

Raport de evaluare teren intravilan
Jud. Mureș, loc. Luduș, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-se consideră construitele parcelele care au suprafața de min. 250mp și 12 m front la stradă. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° - 105°. clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren unitar în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private. se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de locuințe existente. în cazul unor regimuri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp. nu afectează rețelele, circulațiile, parcelele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plătite publice. se interzice introducerea în locuințele anterioare a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea va respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective. rețea față de aliniament cu minimum 3 metri în cazul locuințelor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară. iar străzile cu profilul maxim de 6 m carosabil cu tocure de 1.5m și șanțuri de 1.5m. în cazul enclavelelor de locuințe existente menționate, retragerea de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minimum 3.0 metri sau maximum 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării); în cazul în care clădirile alinate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă, când construcția se execută independent, pichetura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește. amplasarea construcției în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administrației acestora. chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată, clădirea cuplată, se va alina de calcaneul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. clădirea izolată se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil. retragere față de una din limitele laterale va fi de max. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate. retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai puțin de 40m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- înălțimea la cornișă a clădirii va fi de P-2 (10.00 metri), se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperșului, în suprafață de maximum 50%, din aria construită, se admite

Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Luduş, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cotaşa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

- clădirea se va integra în caracterul general al zonei, aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale astfel: faţada se va finisa cu materiale durabile şi se va păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale faţadei; Faţada va fi vopsită în culori pastelate în tonuri deschise, se va evita culoările stridente, acoperişul poate fi în terasă sau cu şarpantă, în funcţie de integrarea cu vecinătăţile, se va prefera acoperişul cu şarpantă. Panta acoperişului va fi de maximum 50%. Materialele de învelitoare vor fi: gips, tablă zincată sau de cupru, materiale compozite. Se interzic înveliturile din ţiţă sau şindrilă. Se va urmări ca arhitectura acoperişului să se integreze în specificul local. Se vor evita înălţimile abuzive, garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală. Antenele TV nu vor paraziţa faşadele, se interzic folosirea arborizentului şi a tablei strălătoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirea va fi dotată cu electricitate şi instalaţii de apă-canal în sistem centralizat, proiectare şi executare în conformitate cu normele sanitare; se va asigura captarea şi evacuarea apelor meteorice de pe acoperiş pe proprietate

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi verziţe ca grădini de faşadă.

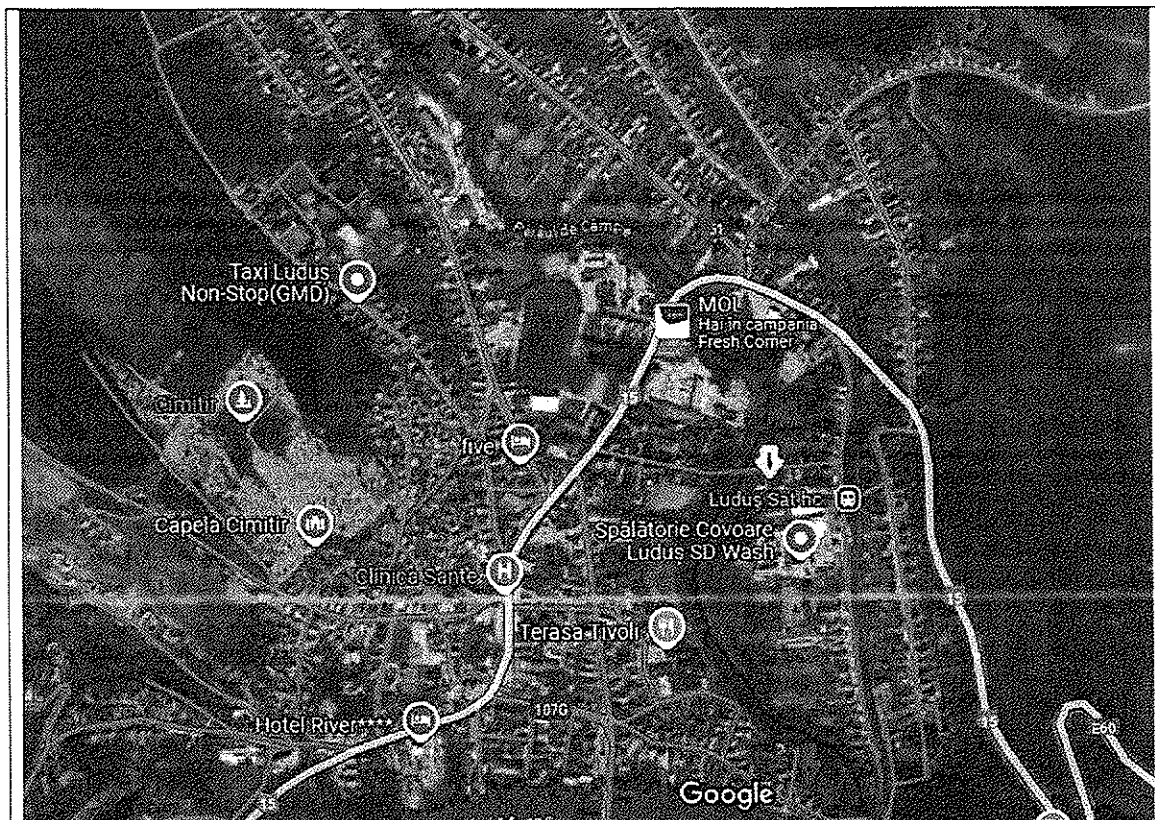
IMPREJMUIRI

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri astfel: Distrugerea împrejmuirilor imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă, grilajele deteriorate se vor păstra şi repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori strălătoare; se recomandă culoarea gri închis. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsită cu bronz sau culori stridente. Se interzic executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate stridente cu aspectul nepotrivit - împrejmuirile realizate pe fundamente laterale şi posterioare la locurile situate perimetrul ansamblului pot fi opace, cu înălţime maxim 2,0 m; împrejmuirile realizate la parcelele destinate funcţiunilor comerciale de alimentaţie publică, distracţii, prestaţi servicii, învecinate vor fi transparente

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru loturi cu suprafaţa de 500 mp POT maxim = 40%;
- pentru loturi cu suprafaţa de $500\text{ mp} - 1.000\text{ mp}$ POT maxim = 30%;
- pentru loturi cu suprafaţa de $1.001\text{ mp} - 3.000\text{ mp}$ POT maxim = 20%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CUT maxim = 0,9



Comparabila A

tereni de vânzare intravilan - Scut
Vend teren intravilan - Lud
Anunțul Terenului de vânzare
IMOBILIARE Luduș | con |
Luduș Meș | Romania Geo |

publi.ro

Teren intravilan de vânzare 99 999 EUR

Mureș - Urdin | Județul Mureș

Sebastian
Vezi toate anunțurile
0740568796

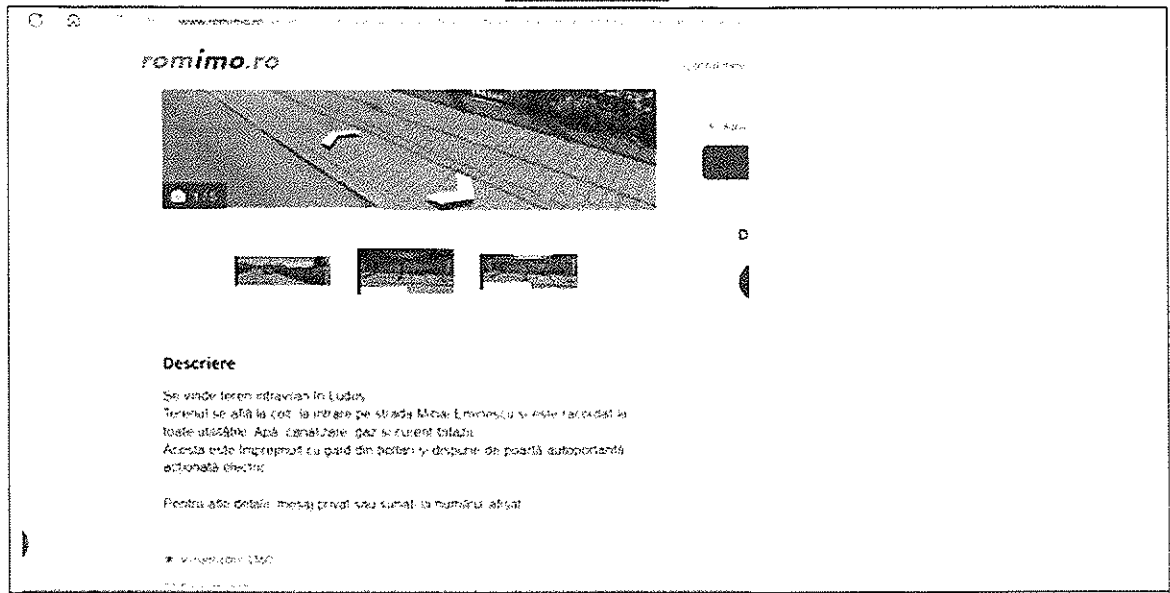
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă poți ajuta?

Asigurați-vă
Mesaj

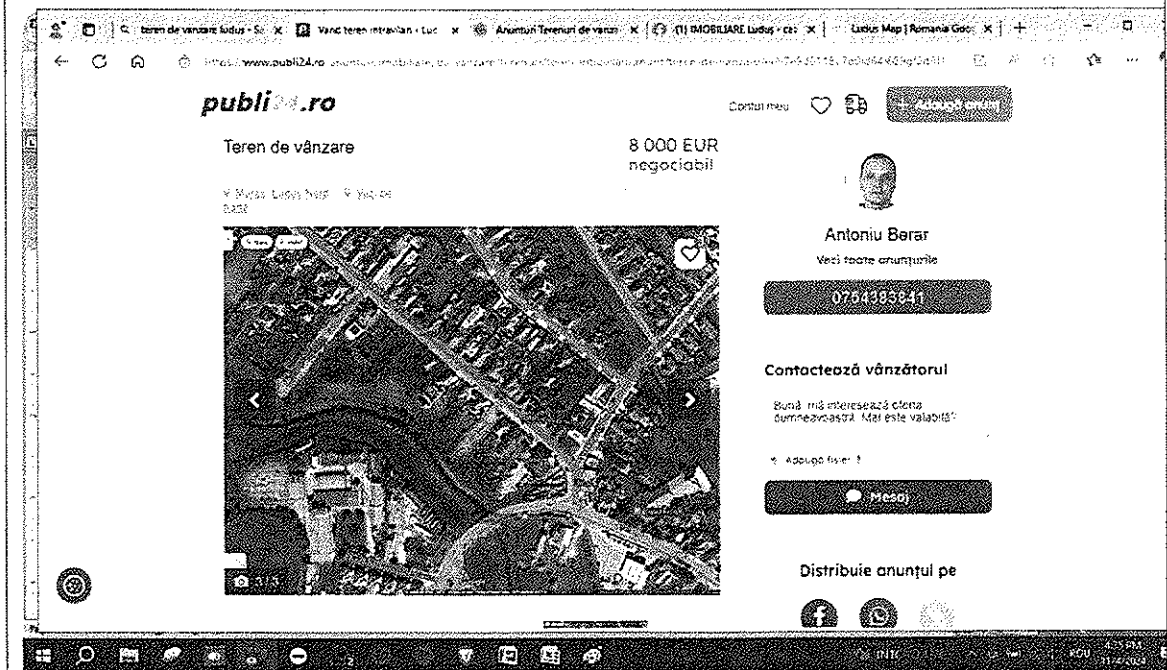
Distribuie anunțul pe

Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana



The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. At the top, there is a large image of a paved area, possibly a road or a plot. Below it, there are three smaller thumbnail images. The text under the heading "Descriere" (Description) reads: "Se vinde teren intravilan in Ludus. Terenul se afla la colt la intrarea pe strada Mea: Eminescu si este racordat la toate utilitatile: Apa, canalizare, gaz si curent electric. Acesta este imprejmuit cu gard din beton si dispune de poarta autoportanta actionata electric." Below the description, there is a note: "Pentru afe detalii, mesaj privat sau sunati la numarul afisat." At the bottom left, there is a small icon for a mobile app.

Comparabila B



The screenshot shows a real estate listing on the website publi.ro. The listing is for a "Teren de vânzare" (land for sale) in Ludus, priced at "8 000 EUR negociabil" (8,000 EUR negotiable). The listing includes a large satellite map of the area. To the right of the map, there is a profile for the seller, "Antoniu Berar", with a phone number "0754383641". Below the profile, there is a button "Contactează vânzătorul" (Contact the seller) and a note: "Bună! Mă interesează cîna dumneavoastră! Ați este valabilă?". At the bottom, there is a button "Distribuie anunțul pe" (Share the ad on) with social media icons for Facebook, Twitter, and LinkedIn. The browser's address bar shows the URL "https://www.publi.ro/...".

Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

www.imobiliare.ro

Livadă de vânzare

60 000 €

1.000 mp

1.000 mp

PROMOVATĂ REACTUALIZATA

Beneficiu localitate: Ludus
Suprafata teren: 1.000 mp
Entree cu intrare din strada

DESCRIERE

Teren intravilan cu livada si cabană de strada morii Ludus.
Suprafata curte 14 ar
Suprafata cabană 25 mp
80 de pomi fructiferi
GRAB. curent electric si apa

Comparabila D

Morii, Luduş (MS) | teren intravilan de vânzare
Morii

Vand teren intravilan in Ludus

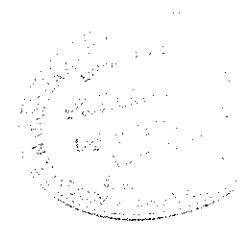
Vand teren intravilan in Ludus. 1300 mp. Deschidere la strada 32 ml. Utilitatile la porta. Terenul se afla pe strada Morii. Intrare de pe strada M. Eminescu.

teren 1.300 m²

Proprietar: +40 743 560 042

IMOBILIARE 79 zile pe strada 1164002801

Vand teren intravilan in Ludus.
1300 mp. Deschidere la strada 32 ml. Utilitatile la porta.
Terenul se afla pe strada Morii.
Intrare de pe strada M. Eminescu.
Pret 50.000 euro



Comparabila E

Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

publi.ro Teren de vânzare 23 000 EUR

Văzută Lorena Cristea

Ramona Leonora
Văsi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți contacta?

Distribuie anunțul pe

romimo.ro

Descriere

Se vând teren 600mp în localitatea Ludus, județul Mures. Intravilan!

Comparabila F

**Report de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana**

Postat pe 26 septembrie 2024

Teren Luduş 950 m²

4 422 € Preț negociabil

Publicitate

RATA DE LA 482 LE

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 950 m² Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vând teren pe strada Viilor în suprafață de 950 m². Terenul este situat între case și are 14 m deschidere la: după 6 m se face deschiderea de 17 m. Terenul este în pantă, utilitățile sunt la limita de proprietate, acte în regulă, preț 22,5e m², negociabil.

Publicitate

DUPĂ LUNCA SIRASPLĂȚĂ!
ANUNȚUL ÎNTR-UN LA CĂȘI COMPLETĂ
PLASAT ÎN LUNA NOIEMBRIE DE LUNA
PÂNĂ VINER, ÎNTRU 8.00.27.00

Publicitate

vida24 Livrare gratuită

Plan de teren circular:

Date cadastrale ale terenului			
Tipul terenului	Suprafața	Destinația	Observații
Intravilan	950 m ²	Destinație agricolă	
Extravilan			
Total	950 m²		

