

**Hotărârea nr. 179  
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. (2<sup>1</sup>), 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.

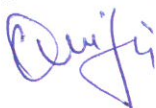
**Art. 6** Se mandatează primarul orașului Luduș pentru emiterea deciziei de expropriere.

**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.

**Președinte de ședință,  
Consilier, Oniță Ovidiu-Sorin**



**Contrasemnează,  
Secretar general al orașului,  
Tac Maria**



*Hotărârea nr. 179 din 26 noiembrie 2024 a fost adoptată cu 10 voturi.*

# RAPORT DE EVALUARE

pentru determinarea valorii de piață a  
proprietății imobiliare

## TEREN Intravilan

situat în : loc. Luduș, str. Tineretului, nr.10, jud. Mureș,  
CF 50357- Luduș

04.11.2024




Proprietar: Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.  
Beneficiar: Oraș Luduș  
Utilizator desemnat: Oraș Luduș

Nr. referință: 34-238



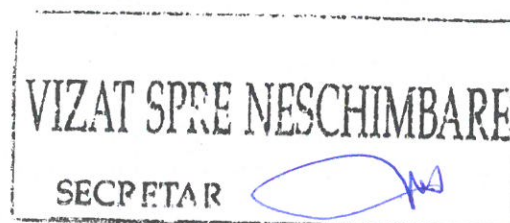
Pagină 1 din 34

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECRETAR 



## 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 cele 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		
<b>Obiectul evaluării:</b>	Proprietate imobiliară TEREN intravilan, înscrisă în Cartea Funciară nr. 50357 – Luduș, 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. Luduș, str. Tineretului, nr.10, Jud. Mureș.	
<b>Client lucrare:</b>	Oraș Luduș	
<b>Utilizator lucrare:</b>	Oraș Luduș	
<b>Proprietar:</b>	Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.	
<b>Evaluator autorizat:</b>	Brustur Loredana - Membru titular ANEVAR EPI , legitimație nr.18320	
<b>Data solicitării efectuării raportului de evaluare:</b>	<b>15.10.2024</b>	
<b>Data inspecției:</b>	<b>22.10.2024</b>	
<b>Data evaluării:</b>	<b>04.11.2024</b>	
<b>Data raportului de evaluare:</b>	<b>04.11.2024</b>	
<b>Dreptul evaluat:</b>	Dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare;	
<b>Scopul evaluării:</b>	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 Luduș.	
<b>Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ed. 2022 aplicate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SEV 100 - Cadrul general (IVS general)</li> <li>- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)</li> <li>- SEV 103 - Raportare (IVS 103)</li> <li>- SEV 104 - Tipurile valorii (IVS 104)</li> <li>- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare</li> <li>- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (ISV 400)</li> <li>- GVE 630 - Evaluarea bunurilor imobile</li> <li>- Glosar 2022</li> </ul>	
<b>Valori obținute (rotunjite):</b>	- abordarea prin piață	<b>3.900 euro</b> <b>19.400 lei</b> <b>23,66 euro/mp</b>
	- abordarea prin venit	-
	- abordarea prin cost	-
<b>Valoarea propusă:</b>	<b><u>3.900 euro</u></b>  respectiv  <b><u>19.400 lei</u></b>  Curs BNR 04.11.2024 1 euro=4,9748 lei	



## Cap. II Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului	
<b>Evaluator:</b>	Nume Prenume: Ec. Brustur Loredana Specializare: Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320 valabilă 2024 Calitate Evaluator: Evaluator independent extern
<b>Adresa evaluator:</b>	Județ: Mureș, Oraș: Luduș, Str. Brusturului, nr. 4, Telefon: 0740/983175, E- mail: btsloredana@yahoo.com
<b>Declarație competențe</b>	<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"><li>- 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;</li><li>- Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;</li><li>- Nu am nici un interes față de părțile utilizatoare ale raportului;</li><li>- Nu am nici un interes prezent sau viitor față de bunul imobil evaluat;</li><li>- Tarifarea nu are legătură cu valoarea sau intervalul de valori prezentate în raportul de evaluare;</li><li>- Am inspectat personal proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport;</li><li>- Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent și imparțial;</li><li>- Nici o persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-a acordat asistență.</li><li>- La data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.</li></ul> <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	
<b>Client lucrare:</b>	Oraș Luduș
<b>Proprietar:</b>	Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.
<b>Utilizator desemnat:</b>	Oraș Luduș
<b>Mențiuni:</b>	Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.



<b>2.3 Scopul evaluării</b>	
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.	
<b>Mențiuni:</b>	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).


<b>2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Dreptul de proprietate evaluat</b>	
<b>Identificarea Proprietății imobiliare</b>	Teren intravilan, înscris în CF nr. 50357 – Luduș, nr. cadastral /topografic 50357, având categoria de folosință curți construcții cu Observații/ Referințe ” si arabill” 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).
<b>Drept de proprietate evaluat</b>	Dreptul evaluat este dreptul deplin asupra proprietății, real care permite proprietarilor dreptul de a stăpâni, de a folosi, de a culege foloasele materiale și de a dispune de proprietate în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale, asupra proprietății imobiliare identificată în Extrasul de Carte Funciară nr. 50357 – Luduș, nr. cadastral /topografic 50357 respectiv 738/2/1/2, care la data evaluării este liberă de sarcini. În <b>Anexa nr. 2</b> 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 funciara - Nu sunt

<b>2.5 Tipul valorii</b>	
<b>Tipul valorii estimate:</b>	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)	“ 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”

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

Pagină 5 din 34

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR 





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

<b>2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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 orașului Luduș;</li><li>- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;</li><li>- Informații furnizate de către agențiile imobiliare de pe piața imobiliară locală, oferte existente pe site-urile de specialitate;</li><li>- Informații furnizate de către vânzătorii/cumpărătorii obținute cu ocazia efectuării studiului de piață;</li><li>- Baza de date a evaluatorului;</li><li>- Standardele de Evaluare a Bunurilor ed.2022;</li><li>- Publicații de specialitate;</li><li>- Articole presă, site-urile de specialitate;</li><li>- Curs BNR.</li></ul>

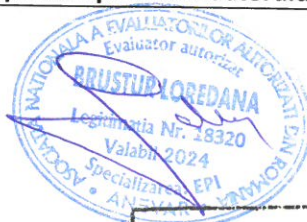


**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SECRETAR**

## 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.

<b>Ipoteze:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Dreptul de proprietate este considerat vandabil și tranzacționabil.</li><li>- S-a considerat cu nu există restricții și limitări ale dreptului de folosință la data evaluării.</li><li>- Am presupus ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății și nu există încălcări ale altor proprietăți</li><li>- Am presupus ca proprietatea respectă toate reglementările impuse prin legea planificării sau construcțiilor, a PUG și PUZ de la nivelul localității.</li><li>- Am preluat dimensiunea proprietății din documentele și informațiile care mi-au fost furnizate de client nu am efectuat măsurători suplimentare.</li><li>- 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 zonă de normalitate.</li><li>- 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.</li><li>- Valoarea estimată în raport, se realizează în funcție de prevederile acestui raport și este valabilă doar în acest caz.</li><li>- Nu trebuie considerat că acest raport validează orice neconcordanță între situația legală și cea de fapt.</li><li>- 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.</li><li>- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>
<b>Ipoteze speciale:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza de teren liber, fără construcții.</li><li>✓ Am considerat dreptul de proprietate ca fiind deplin, liber de ori ce sarcină, conform indicațiilor primite de la client.</li><li>✓ 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.</li><li>✓ <b>Calcularea de către evaluator în urma solicitării clientului a valorii minime consemnată pe piața imobiliară specifică utilizată de Camera Notarilor Publici Tg-Mureș, pentru proprietatea subiect, nu o validează și nu exprimă opinia evaluatorului.</b></li></ul>



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



### 2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare sau părți ale acestuia nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.  
Raport de evaluare se adresează clientului Oraș Luduș precum și utilizatorului desemnat.  
Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru scopul evaluării.  
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.  
Este interzisă utilizarea parțială a prezentului raport de evaluare.  
Intrarea în posesia prezentului raport de evaluare nu conferă dreptul de a-l publica întreg sau parțial, decât cu acordul scris al evaluatorului.  
Este interzisă orice modificare neautorizată a prezentului raport, modificarea acestuia fără acordul scris al evaluatorului duce la nulitatea raportului.  
Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală a evaluatorului.

### 2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile in Romania

**Declarație de conformitate:**

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.

SEV - urile utilizate în prezentul raport sunt:

- 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

Ev. Ec. Brustur Loredana  
Membru titular ANEVAR - EPI  
Legitimație nr.: 18320



### 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

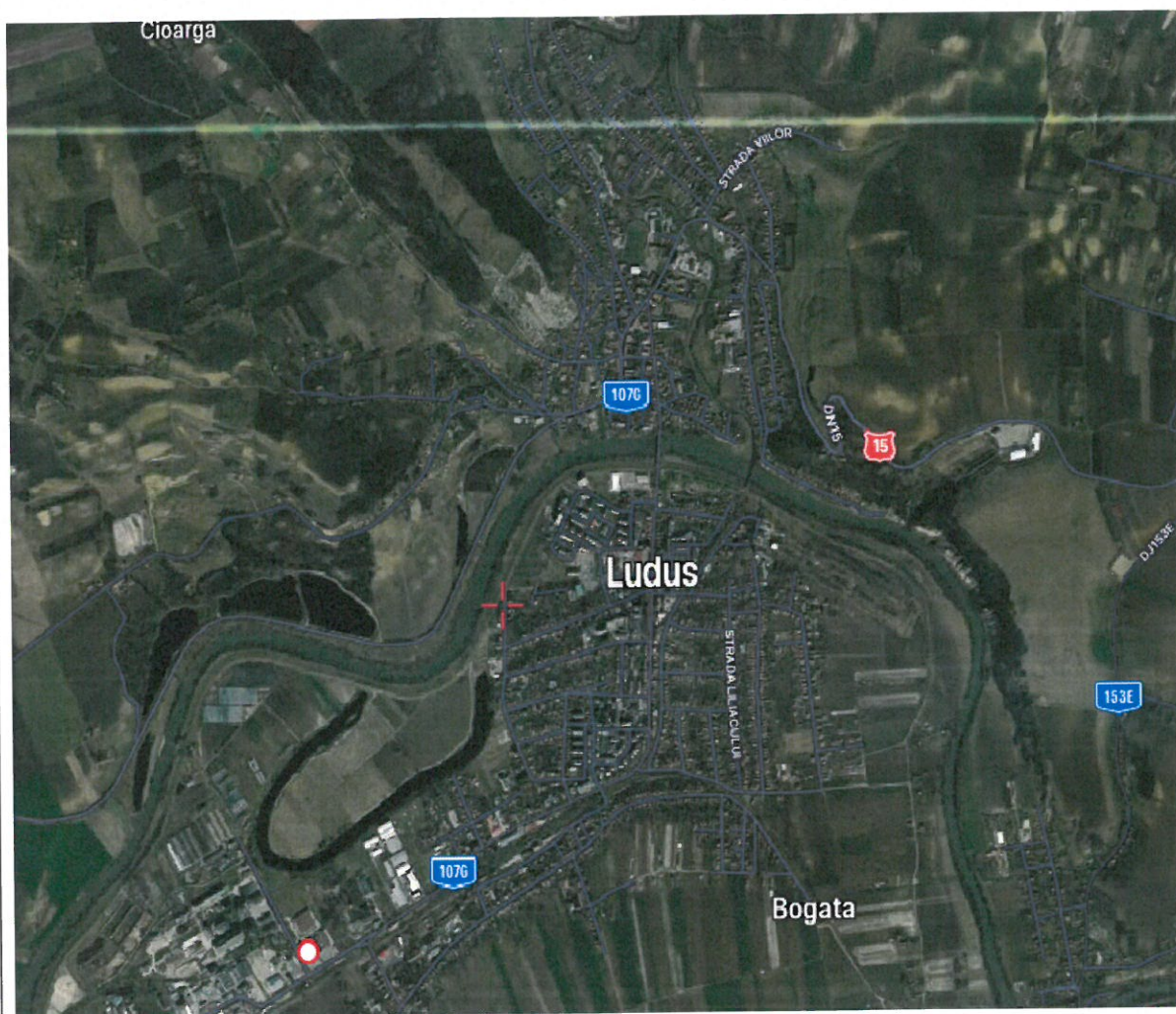
Orașul Luduș este situat în partea centrală a Transilvaniei în județul Mureș, pe drumul european E60 aflându-se la 45 km de Tg-Mureș, 66 km de Cluj Napoca și 40 km de Sărmaș, având o populație stabilă conform ultimului recensământ din 2021, de 14.757 locuitori. Ludușul are o suprafață de peste 6.7 kmp,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

Teritoriul administrativ al orașului Luduș are următoarele vecinătăți:

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

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

Orașul Luduș este împărțit pe 7 cartiere: Roșiori, Centrul vechi, Independenței Zăvoiuului, 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: Pâraul de câmpie, case rezidențiale

Pagină 9 din 34  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECRETAR





**Raport de evaluare teren intravilan**  
**jud. Mures, loc. Ludus, 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 apa: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de gaze naturale: existentă Rețea urbană de termoficare: inexistentă Rețea urbană de telefonie: existentă
Gradul de poluare	Absența poluării (fără expertize sau determinări de laborator, rezultat din informațiile și observațiile evaluatorului).
Ambient	Liniștit
Concluzii	Zonă de referință limitrofă, amplasare favorabilă, cu dotări și rețele edilitare bune, poluare redusă și ambient civilizat.

### 3.2 Descrierea situației juridice

	La dispoziția evaluatorului în vederea analizei situației juridice au stat următoarele documente regăsite și în Anexa nr. 2: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciară nr. 50357 – Luduș <ul style="list-style-type: none"> <li>o Identificare cadastrală: nr. cadastral nr. topografic 50357</li> <li>o Proprietari: Șerban Lucreția, Șerban Emil, Șerban Gabriel-Lucian, Șerban Mariana.</li> <li>o Sarcini: nu sunt</li> </ul> </li> </ul>
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, apa, canal, gaz metan.
Restricții	Suprafața terenului este sub 250 mp și nu este considerată construibilă conform planului urbanistic și regulamentele aferente.

### 3.4 Istorical 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  
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.

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.

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% .

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:

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

Din punct de vedere administrativ orașul Luduș este împărțit pe 7 cartiere: Roșiori, Centrul vechi, Independenței Zăvoiuului, Luduș Est, Gării, Gheja, Dacia Big, în continuarea căruia se află zona industrială a orasului.





	<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

<b>Analiza Cererii</b>	<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 piața și informațiile oferite de Biroul Agricol din cadrul Primărie 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>
<b>Analiza Ofertei</b>	<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>



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



Analiza Echilibrului pieței

În prezent cererea de proprietăți imobiliare existentă pe piața terenurilor intravilane este mai redusă decât oferta potențială, în special în cartierul Centrul Vechi.  
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.  
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.

## 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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:**

**Ipoteze 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.

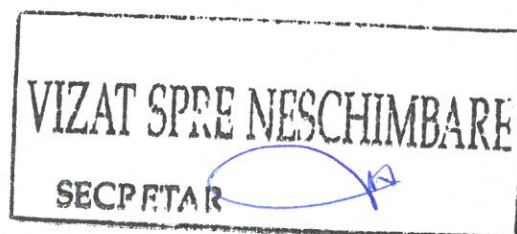
În urma analizei de piață și selectării comparabilelor pe piață nu s-au identificat **prețurile de închiriere pe tipuri de utilizări.**

Utilizările agricole și industrial edilitare sunt permise legal, fizic posibile dar utilizarea industrial edilitară conferă rentabilitate având în vedere că nu mai necesită investitii, 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

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	Restrictii legale	0	similare	similare	similare	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	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	Vilor
7	Caracteristici fizice							
	Suprafața (mp):	165	1100	1000	1400	1300	600	950
	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal - aprox :	12	20	20 ml	33 ml	32 ml	30 ml	14 ml
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	panta usoara	panta
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / 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	Zonare:	Limitofă	Centrala	Centrala	Mediană	Mediană	Mediană	Limitofă
10	Cea ma buna utilizare:	Agricol / Industrial / Comercial	Rezidential / Industrial / Comercial	Rezidential / Industrial / Comercial	Agricol / Rezidential / Comercial	Agricol / Rezidential / Comercial	Agricol / Rezidential / Comercial	Agricol / Rezidential / Comercial
	Pret total (EURO)		99,999	80,000	60,000	50,000	23,000	22,000
	Pret / mp (EURO)		90.91	80.00	42.86	38.46	38.33	23.16

Abordarea prin piață

Grila comparațiilor

Elementul 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	Vilor
prezent	prezent	oct.2024	oct.2024	oct.2024	aug.2024	oct.2024	oct.2024
Suprafața [mp]	165	1100	1000	1400	1300	600	950
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		€ 90.91	€ 80.00	€ 42.86	€ 38.46	€ 38.33	€ 23.16
<b>TIP COMPARABILA</b>							
0 Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4.55	-4.00	-2.14	-1.92	-1.92	-1.16
<b>Pret de vanzare Ajustat</b>		86.36	76.00	40.72	36.54	36.41	22.00
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>							
Drepturi de proprietate transmise	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 Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Preț Ajustat (EUR/mp)</b>		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00
<b>RESTRICTII LEGALE</b>							
Restrictii 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 Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Preț Ajustat (EUR/mp)</b>		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>							
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Ajustare totala pentru finantare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Preț Ajustat (EUR/mp)</b>		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00

Pagină 15 din 34  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 SECP FTA R









## 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

### CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ LUDUȘ

### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ	Lei/m <sup>2</sup>
<b>Orașe</b>			
Luduș	A	120	
Luduș	B	110	
Luduș	C	60	
Luduș	D	40	
Iermut	A	80	
Iermut	B	60	
Iermut	C	40	
Iermut	D	30	
<b>Sate aparținătoare</b>			
Cipău, Lechința, Sfântu Gheorghe		24	
Deag, Oarba de Mureș, Sălcud, Porumbac, Racamet		15	
Sârmașu	A	35	
Sârmașu	B	30	
Sârmașu	C	24	
Sârmașu	D	18	
<b>Comune</b>			
Ațintiș		18	
Bichiș		18	
Bogata		20	
Chețani		26	
Cuci		26	

225

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR





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

Anexe

Anexa 1 Fotografii



VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
SECP FTA R



Anexa 2 Documente

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 50357  
COPIE

Carte Funciară Nr. 50357 Luduș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 974/A/I LUDUȘ  
Nr. topografic: 738/2/2/2

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referința
41	50357	1.458	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referința
A1.1	50357-C1	Loc. Luduș, Str. Tineretului, Nr. 10, Jud. Mureș	caza de locuit parter-fetaj compusa din 4 camere 2 bucatari 2 bai 1 antreu caza scara camera de alimente pivnita pe fundatie de beton zid din caramida ecoperita cu tigla

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința	
1054 / 17/02/1973		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 13 din anul 1973:		
81	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție cota actuala 0,0000 cota inițiala 0,0000 1) GORDAN GELGORE zot 2) GORDAN ANA zot ce bun comun Descrierea: proveniență din contractul CF 974/A/I LUDUȘ	42
4285 / 07/05/1979		
Contract De Donatie nr. 281 din anul 1979:		
82	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Logo cota actuala 0,2 cota inițiala 1,0000 1) STANCIU ROBERT Descrierea: proveniență din contractul CF 974/A/I LUDUȘ	42
7276 / 05/05/1992		
Contract De Donatie nr. 7276 din anul 1992:		
83	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție cota actuala 0,5000 cota inițiala 1,0 1) GORDAN IOAN bun propriu Descrierea: proveniență din contractul CF 974/A/I LUDUȘ	43
84	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție cota actuala 0,5 cota inițiala 1,0 1) GORDAN IOAN bun propriu	43-3
2017 / 04/04/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 315, din 03/04/2008 emis de BNP MANOILA ANA DAMIANA:		
85	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție cota actuala 1/2 cota inițiala 1/2 1) SERBAN LUCRETIA zotie 2) SERBAN EMIL zot ce bun comun	41.1
7551 / 31/05/2011		
Act Notarial nr. 66, din 23/05/2011 emis de GHERMAN LUCIA PETRUTA-NOTAR PUBLIC:		
86	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune cota actuala 0,5000 cota inițiala 0,5000 1) GORDAN ALEX	43

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2002.

Page 1 din 4

Accesa pentru informații online la adresa [epi.ancpi.ro](http://epi.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Pagina 2 din 4  
SECRETAR



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

Carte Funciara Nr. 50357 Comuna/Crai/Municipiu: Ludus

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
B7 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Succesiune cota actuala 433/8822 cota inițiala 306/11664 1) SERBAN LUCRETIA	A1
B8 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Succesiune cota actuala 808/8822 cota inițiala 806/8864 1) GORGAN IONAS	A8
Act Notarial nr. 640 din 25/05/2011 emis de GERMAN LUCIA-PETRUȚA-NOTAR PUBLIC:	
B9 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Convenție cota actuala 1962/8822 cota inițiala 2216/21664 1) SERBAN EMIL si sotie 2) SERBAN LUCRETIA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 641 din 25/05/2011 emis de GERMAN LUCIA-PETRUȚA-NOTAR PUBLIC:	
B10 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Convenție cota actuala 2316/8822 cota inițiala 1/2 1) SERBAN GABRIEL-LUCIAN si sotie 2) SERBAN MARIANA, bun comun	A1
B11 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Convenție cota actuala 1/2 cota inițiala 1/2 1) SERBAN GABRIEL-LUCIAN si sotie 2) SERBAN MARIANA, bun comun	A1.1
3805 / 07/05/2013	
Act Administrativ nr. 156 din 29/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL MURES:	
B12 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Proprietate privata in baza art. 36 din Legea 18/1991 dobandit prin Lege cota actuala 300/8822 cota inițiala 128/2458 1) SERBAN LUCRETIA si sotul 2) SERBAN EMIL, in cota nedeterminata	A1
6017 / 01/08/2013	
Act Administrativ nr. Referat de admitere nr. 9037 din 21/06/2013 emis de O.C.P.J. MURES:	
B13 Se noteaza recepta documentatiei de dezmembrare vanduta cu numarul 5037 din data de 21/06/2013 de catre inspectorul de cadastru Florin Rus.	A1, A1.1

**C. Partea III. SARONI**

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
2017 / 04/04/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 315 din 03/04/2008 emis de SNP MANOLA ANA DAMIANA:	
C1 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Convenție cota actuala 433 cota inițiala 200 1) SERBAN EMIL si sotie 2) SERBAN LUCRETIA, bun comun 3) SERBAN EMIL, cota nedeterminata 4) SERBAN EMIL, cota nedeterminata 5) SERBAN EMIL, cota nedeterminata	A8
3805 / 07/05/2013	
Act Administrativ nr. 156 din 29/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL MURES:	
C2 Se revizese inscrierea de sub PIU/C1	A1

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

Page 2 din 4

Adresa pentru informații: strada nr. 10, Ludus, județul Mureș

Formular 100/2005 1.1



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
SECRETAR

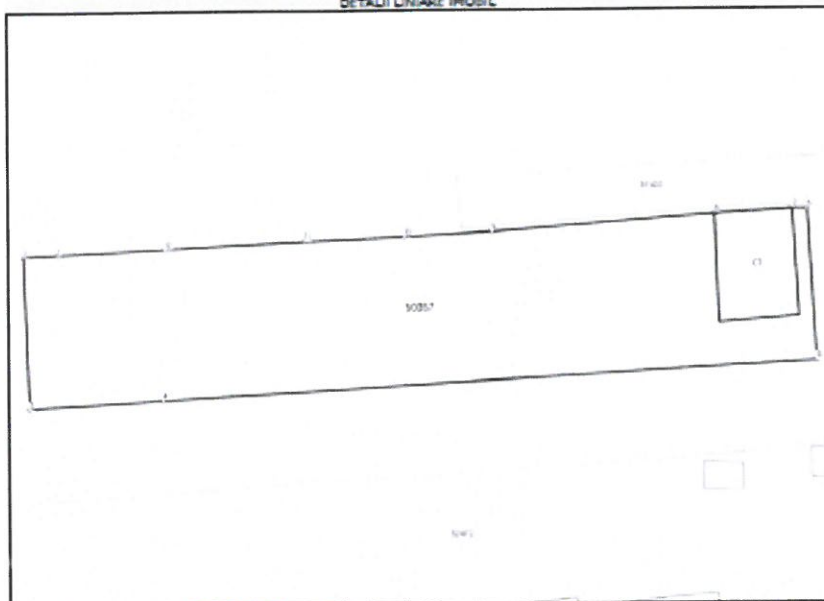
**Raport de evaluare teren intravilan**  
**jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10**  
**Ev. Brustur Loredana**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
30337	1.438	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intr. Vila	Suprafata (mp)	Tarie	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.438	-	-	738/2/1/2	si arebil

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A3.1	30337-C1	constructii de locuinta	-	Cu acte	case de locuit partit-feta; compusa din 4 camere 2 bucatari 2 bai 1 antru case scari camera de alimente pivnita pe fundatie de beton zid din caramide scopenta cu tigle

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie in plan.

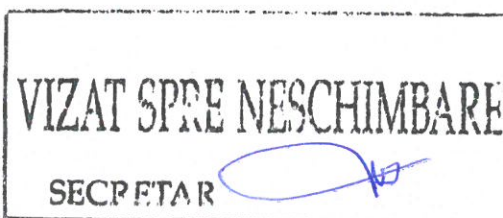
Punct inciput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3.895
2	3	16.816
3	4	14.94

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2002.

Pagina 3 din 4

Exemplu pentru informare a clientului la adresa [brustur@brustur.ro](mailto:brustur@brustur.ro)

Formulari continute 2.2





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

Carta Funciară Nr. 50357 Comuna/Drăg/Municipiul Luduș

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	72.661
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	15.469
12	1	11.916

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

Neutilizabil în circuitul  
civil

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 4

Există pentru informații suplimentare la adresa [sprijin@sprijin.ro](mailto:sprijin@sprijin.ro)

Permisul de vânzare 1.1



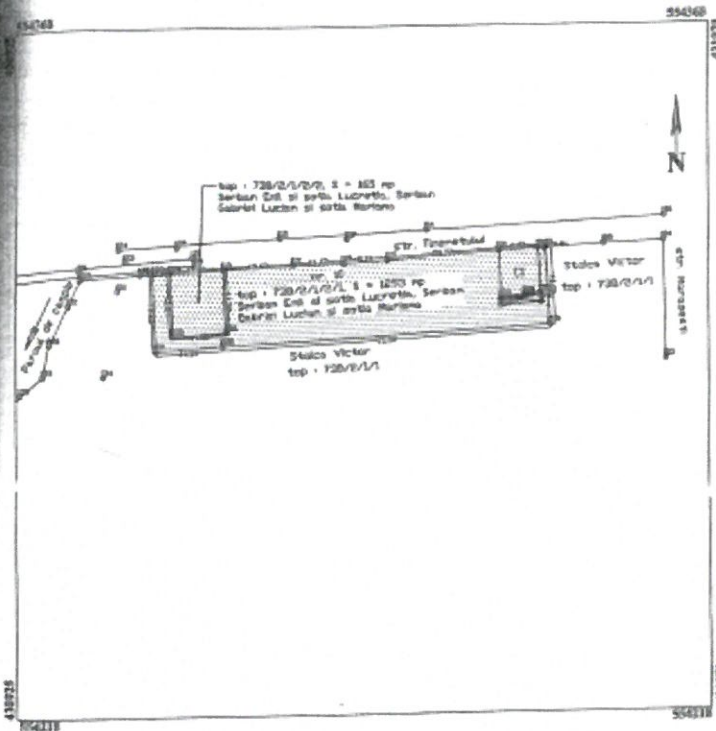
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
 cu propunere de dezlipire  
 Scara 1:1000

Nr. cadastral/nr.top	Suprafata	Adresa imobilului	
738/2/1/2	1458 mp	Ludus, Str. Tineretului, nr.10	
Cf. nr.	50357	UAT	Ludus



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala inainte de dezlipire				Situatia viitoare dupa dezlipire			
Nr. cad	Suprafata top	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata top	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
738/2/1/2	1458	EE si arbori	teren intravilan cu suprafata de 1458 mp	50357	1458 mp	EE si arbori	teren intravilan cu suprafata de 1458 mp
				53372	100 mp	EE si arbori	
Total: 1458 mp				Total: 1458 mp			

Executat de **ADRIAN GHEORGHE**  
 Semnatura si Stempla  
 Data: 14.08.2024

50357/30 JUL 2024  
 Serviciul de Cadastru si Planificarea Teritoriului  
 Imobil: Mures  
 Semnatura si data  
**ROSA ROSA** Stempla BCPI

ROMANIA  
 COPIA NATIONALA A EVALUATORULUI AUTENTIFICAT  
 Evaluatores autorizate  
**BRUSTUR LOREDANA**  
 Legitimatie Nr. 36820  
 Valabil 2024  
 Specializare: EPI  
 ANEVAR

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 SECRETAR 

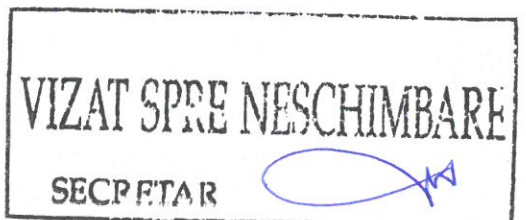


NR.12322/31.10.2024

### Solicitare raport de evaluare

Subsemnatul, Valean Razvan Titus, angajat la Primaria Orasului Ludus, avand functia de Arhitect -Sef, atasat la prezenta va inaintez extras din Regulamentul Local de Urbanism cu regimul tehnic de pe strada Tineretului in vederea intoemirii raportului de evaluare pentru terenul pe care dorim sa il expropriem.

Arhitect-Sef  
Valean Razvan Titus



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

Imobilul este identificat in UTR 1, zona de referinta L2 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P-2 niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite

**UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P-2-M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); anexe gospodaresti, echipamente publice specifice zonei rezideniale.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; functiunile comerciale, serviciile complementare locuintii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 100 m<sup>2</sup> se pot admite cu conditia elaborarii si aprobării unor documentatii PUD; in zonele de lotizari constituite, ce cuprind parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii de urbanism aprobate, dupa caz; anexe gospodaresti care produc murdarie (latrina, grajd, cotei etc.) se admit numai grupate la distante de min. 2m fata de limitele de proprietate; orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii; in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda: dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor, creşele si gradinile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna de o suprafata de cel puţin 100 mp pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuintii si program de activitate de max. 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.; se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare si nealimentare, farmacia, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; lucrari ample de remodelare a faşadelor, acceselor sau spaiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului undre intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scara comuna

**UTILIZARI INTERZISE**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare; activitati 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 incintei pentru depozitare si productie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie; cresterea animalelor in numar mai mare de 5 capete animale mari; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini; spalatorii chimice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; orice lucrari de extindere la cladiri de locuit de pe loturi sub 500 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire; se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, etc.; se interzice schimbarea destinatiei spaiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scariilor etc.;



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR



**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

-se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 250mp și 12 m front la strada; 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 utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente, în cazul unor repuneri 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, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice; se interzice introducerea în lotizările 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; retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile cu profile minime de 6 m carosabil cu trotuar de 1,5m și șanuri de 1,5m; în cazul enclavelor de lotizări existente menționate, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3.0 metri sau maxim 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 PARCELI**

- 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, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește; amplasarea construcției în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată; clădirea cuplată, se va alipi de calcanul 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 min. 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 mult 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 construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 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 acoperișului, în suprafați de maxim 60% din aria construită; se admit



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**SECRETAR**

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

depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa 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 și a tradițiilor locale astfel: fațada se va finisa cu materiale durabile și se va păstra în bună stare—ori de câte ori apar deteriorări ale fațadei. Fațada va fi vopsită în culori pastelate în tonuri deschise; se va evita culorile stridente. acoperișul poate fi în terasă sau cu șarpantă, în funcție de integrarea cu vecinătățile; se va prefera acoperișul cu șarpantă. Panta acoperișului va fi de maxim 50%. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla zincată sau de cupru, materiale compozite. Se interzic învelitorile din șifă sau șindrilă. Se va urmări ca arhitectura acoperișului să se integreze în specificul local. Se vor evita înălțimile abuzive; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; Antenele TV nu vor parazita fațadele; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anavelor.

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirea va fi dotată cu electricitate și instalații de apă—canal în sistem centralizat, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare; se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

**IMPREJMURI**

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri astfel: Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori opătoare; se recomandă culoarea gri închis. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea sochului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareaj nepotrivit - împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare la loturile situate perimetral ansamblului pot fi opace, cu înălțime minim 2,0 m; împrejmuirile realizate la parcelele destinate funcțiilor comerciale, de alimentație publică, distracții, prestări servicii, învățământ vor fi transparente.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- pentru loturi cu suprafața de <500 mp: POT maxim = 40%;
- pentru loturi cu suprafața de 500 mp - 1.000 mp: POT maxim = 30%;
- pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp - 3.000 mp: POT maxim = 20%;

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



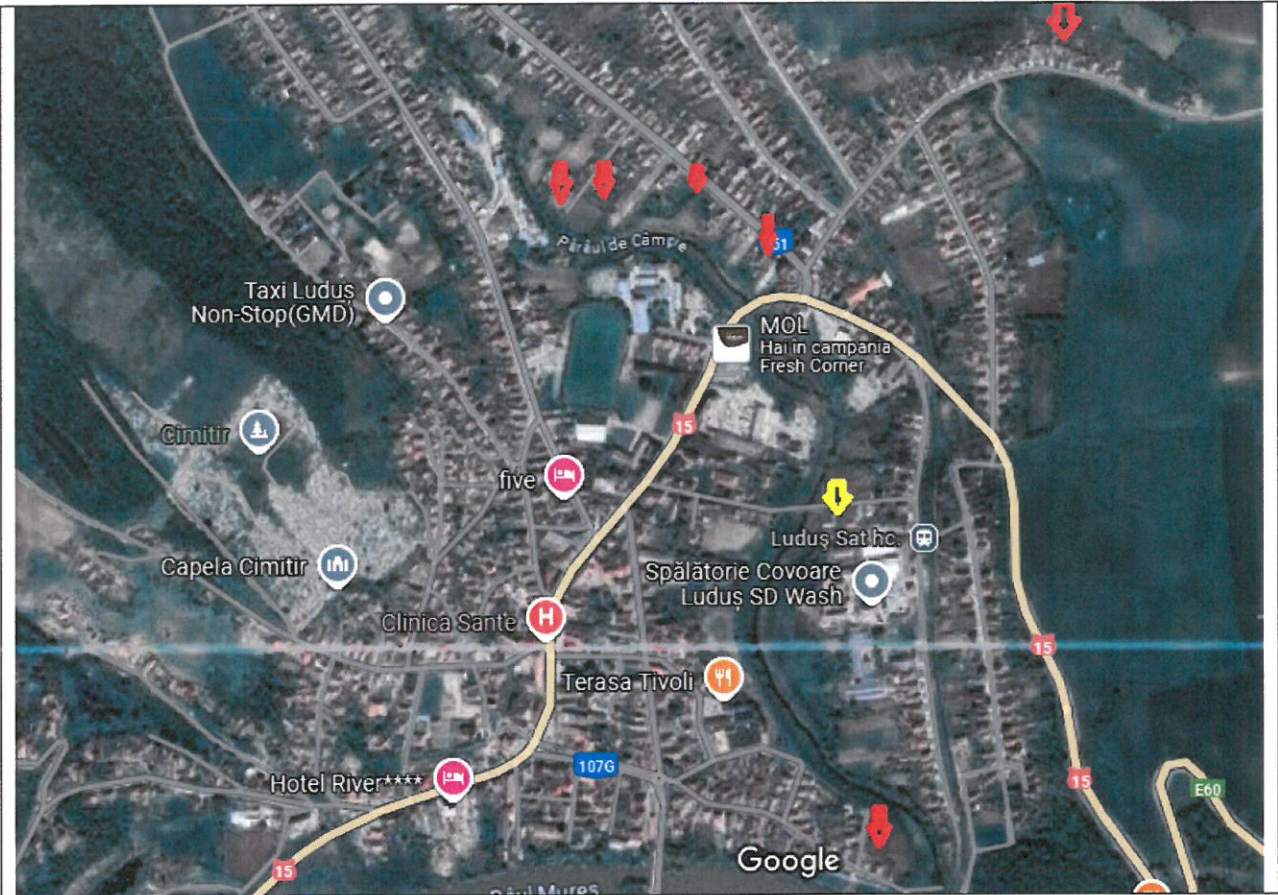
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**SECRETAR**



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

Anexa 3 Comparabile



Comparabila A

teren de vanzare - Se... x | Vand teren intravilan - Ludu... x | Anunturi Terenuri de vanza... x | (1) IMOBILIARE Ludus - ca... x | Ludus Map | Romania Goo... x

publi24.ro

Contul meu | Adaugă anunț

Teren intravilan de vânzare **99 999 EUR**

Mures, Ludus | Vezi pe hartă | Valabil din 02.11.2024 09:39:00

3/5

Sebastian  
Vezi toate anunțurile  
0749558736

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

S&P-500 +0.1% | 4:40 PM | 11/4/2024

VIZAT PENTRU NE SCHIMBARE  
SECRETAR





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

**romimo.ro**

Contul meu

1/5

Descriere

Se vinde teren intravilan în Luduș  
Terenul se află la colț, la intrare pe strada Mihai Eminescu și este racordat la toate utilitățile. Apă, canalizare, gaz și curent trifazic.  
Acesta este împrejmuit cu gard din bolțari și dispune de poartă autoportantă acționată electric.

Pentru alte detalii, mesaj privat sau sunați la numărul afișat.

Vizualizări: 1360

**Comparabila B**

teren de vânzare luduș - Se x

Vand teren intravilan - Luduș x

Anunțul Terenului de vânzare x

(1) IMOBILIARE Luduș - cas x

Luduș Map | Romania Geo x

**publi24.ro**

Contul meu

+ Adaugă anunț

Teren de vânzare

**8 000 EUR negociabil**

Mureș, Luduș Nord

Valabil din 18.10.2024 la 17.11.2024

harta

Antoniu Berar

Vezi toate anunțurile

0754383841

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

INTC -2,13%

ROU

4:35 PM

11/4/2024

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECPETA R





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

**publi24.ro**

Con

3 / 3

**Descriere**

Teren de vânzare, intravilan în Luduș, str. M. Eminescu 17A, cu posibilitate de racordare la toate utilitățile (gaz metan, curent electric, apă, telefon-cablu-tv-internet, cu toate actele în regulă. Prețui afișat este pentru 100 mp. Sunt disponibile între 5000-8000 metri pătrați de teren.

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

• Vizualizări: 468

▶ Raportează

**Comparabila C**

teren de vânzare luduș - Search x Livadă de vânzare Luduș - OLX.ro x (1) IMOBILIARE Luduș - case, ter... x Luduș Map | Romania Google Sa... x +

https://www.olx.ro/d/oferta/livada-de-vanzare-IDiwYiV.html

Liviu  
Pe OLX din august 2021  
Activ pe 18 iunie 2024

Trimite mesaj

☎ 075 622 0475

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Luduș, Mureș

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR

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

https://www.olx.ro/.../oferta/livadă-de-vânzare-1300mp.html

Postat 08 octombrie 2024

## Livadă de vânzare

# 60 000 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă 1400 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan cu livadă și cabană pe strada morii, Ludus  
Suprafața curte 14 arii  
Suprafața cabană 25 m<sup>2</sup>  
80 de pomi fructiferi  
Utilități: curent electric și apă

ID: 273594030 Vizualizări: 672 [Raportează](#)

### Comparabila D

**Morii, Ludus (MS) | teren intravilan de vânzare**  
Morii

#### Vand teren intravilan in Ludus

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

**teren 1.300 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 743 560 042**

olx.ro | 79 zile pe piata | 16/08/2024

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



### Comparabila E

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SECRETAR**



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

**publi24.ro**

Teren de vânzare **23 000 EUR**

Mureș, Luduș Central [Vezi pe hartă](#) Valabil din 18.10.2024 11:15:19

**Ramona Leonora**  
[Vezi toate anunțurile](#)

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

**Distribuie anunțul pe**

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)

<https://www.publi24.ro/public-user-profile-g38h06e48h4728e1dg45h4794703eih>

**romimo.ro**

**Descriere**

Se vinde teren 600mp in localitatea Luduș judetul Mureș. Intravilan

[360° vizualizare: 970](#)

Date referitoare la teren						
nr.	Categorie	Suprafata	Teren	Rezervă	Nr. inchi	Observații / Referințe
1	arabil	600				

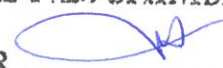
Suprafata segmentelor:  
22 segmente subliniate segmentelor sunt vizibile din proiectia în plan.

Punct	Punct	Suprafata segmentelor
1	2	14.200

**BRUSTUR LOREDANA**  
Legătura Nr. 20020  
Valabil 2024  
Specialist în Evaluare

Comparabila F

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR 

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

Postat 08 octombrie 2024

## Teren Luduș 950 m<sup>2</sup>

**4 422 €** Prețul e negociabil

Publicitate

**RATA DE LA: 488 LEI**

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica   Suprafata utila: 950 m<sup>2</sup>   Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Vând teren pe strada Viilor în suprafață de 950 m<sup>2</sup>, terenul este situat între case și are 14 m deschidere iar 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 m<sup>2</sup>, negociabil.

ID: 274511113   Vizualizări: 405   [Raportează](#)

Publicitate

**DUPĂ MUNCĂ, ȘIRĂSPLATĂ.**  
AI LIVRARE GRATUITĂ LA ORICE COMANDĂ PLASATĂ ÎN LUNA NOIEMBRIE, DE LUNI PÂNĂ VINERI ÎNTRU 18.00-22.00

Publicitate

**vidaXL**   Livrare gratuită

47°F Party sunny   ROU   5:04 PM 11/4/2024

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-luduș-950-m-1DuzOS8.html>

Mesaje

Câte referințe în teren						
nr.	Linie nr. cadastrală	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Tara	Fuziă	nr. Acc.	Observații / Notă
1	583	950				

nr. Segmente

nr.	nr. linie	nr. segment	nr. m <sup>2</sup>
1	583	1	950



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

SECRETAR 



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 179 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 funciארă	Suprafața totală imobil (mp)	Suprafața 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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR