

**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. (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.

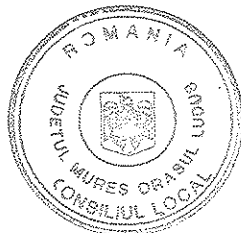
Art. 6 Se mandatează primarul orașului Luduș pentru emiterea deciziei de expropriere.

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.

**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.

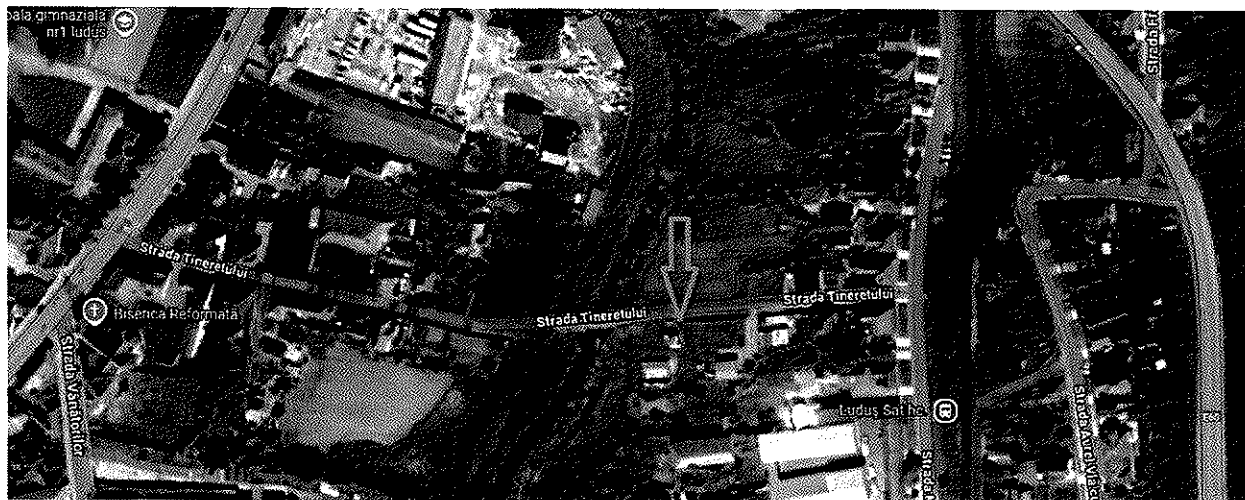
RAPORT DE EVALUARE

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



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

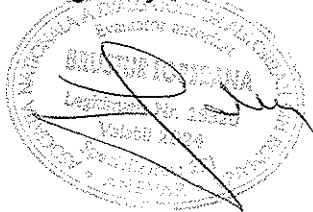


Cap. I Introducere

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 piață	3.900 euro 19.400 lei 23,66 euro/mp
	- abordarea prin venit	-
	- abordarea prin cost	-
Valoarea propusă:	<u>3.900 euro</u> respectiv <u>19.400 lei</u>	
	Curs BNR 04.11.2024 1 euro=4,9748 lei	



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 expropriării 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 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).
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

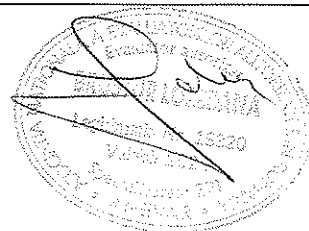
2.5 Tipul valorii	
Tipul valorii estimate:	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu solicitările și cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare.
Definiție conform standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR de.2022, SEV 100 – Cadrul 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.

Pagina 5 din 84

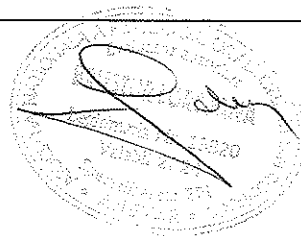
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



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 orașului 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.

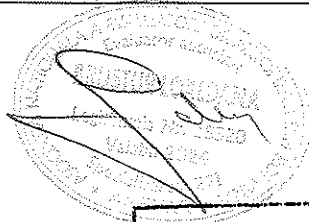
2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
	<ul style="list-style-type: none">- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către Coman Ioan, în calitate de Referent de specialitate în cadrul compartimentului Domeniu public al primăriei orașului 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 zonă 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

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 în România

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.

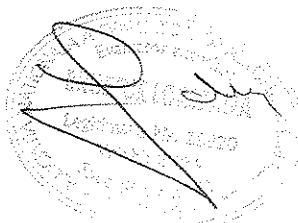
SEV - urile utilizate în prezentul raport sunt:

- 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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR



Cap. III Prezentarea datelor – Identificarea proprietății imobiliare subiect

3.1. Date despre localitate, vecinătăți și localizare

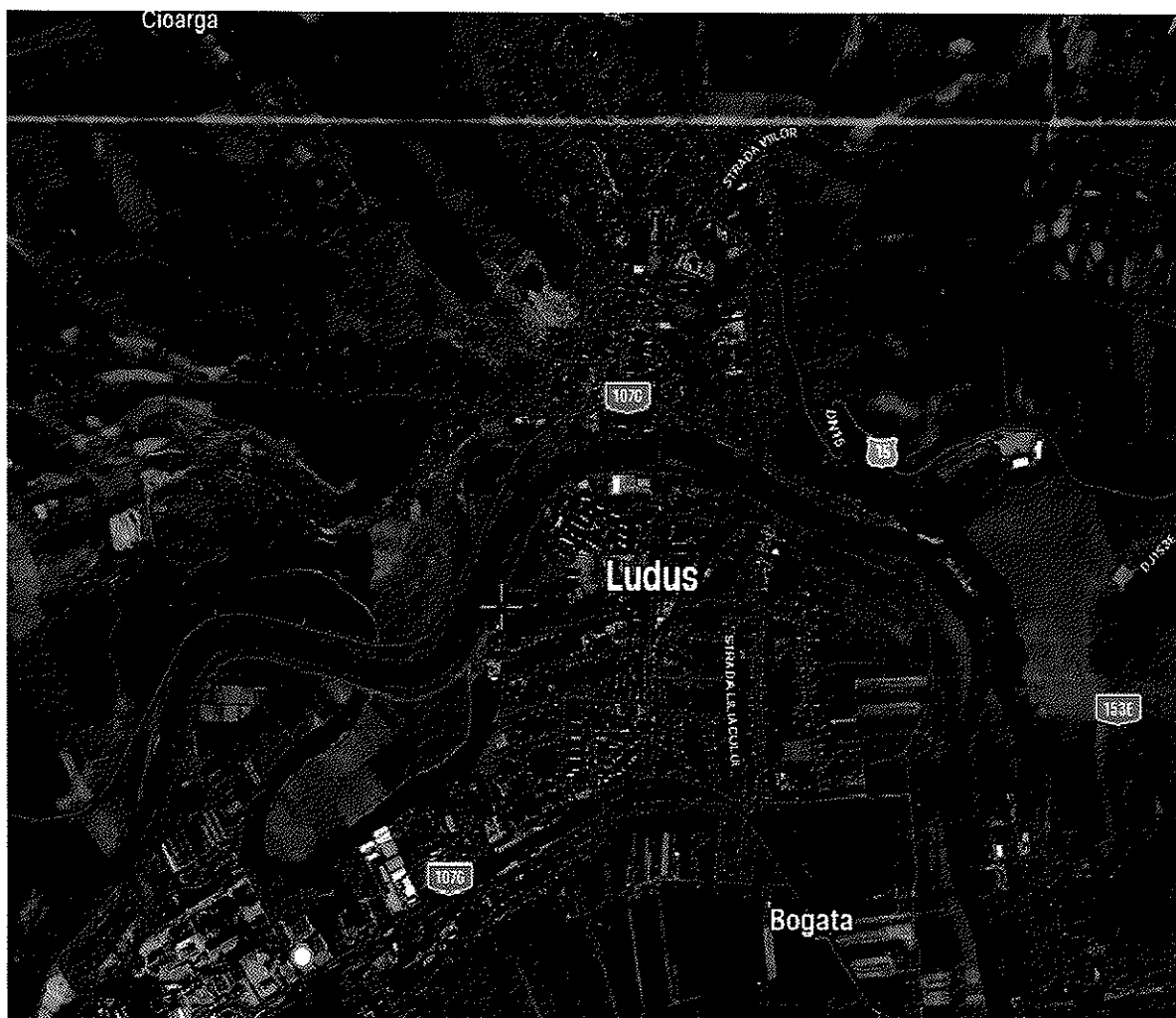
Orașul Luduș este situat în partea centrală a Transilvaniei în județul Mureș, pe drumul european E60 aflându-se la 45 km de Tg-Mureș, 66 km de Cluj Napoca și 40 km de Sărmaș, având o populație stabilă conform ultimului recensământ din 2021, de 14.757 locuitori. Ludușul are o suprafață de peste 6.7 kmp,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

Teritoriul administrativ al orașului Luduș are următoarele vecinătăți:

- N – comuna Singer;
- S – comuna Bogata;
- E – comuna Cucii;
- 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,

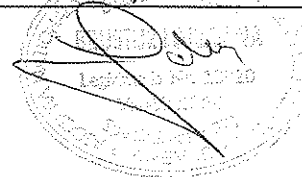
Zonă mediană a localității, pe str. Tineretului,

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

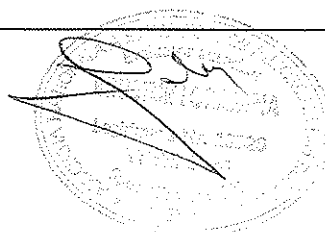
	La dispoziția evaluatorului în vederea analizei situației juridice au stat următoarele documente regăsite și în Anexa nr. 2: <ul style="list-style-type: none"> - Extras de carte funciară nr. 50357 – Luduș <ul style="list-style-type: none"> o Identificare cadastrală: nr. cadastral nr. topografic 50357 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, apa, 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

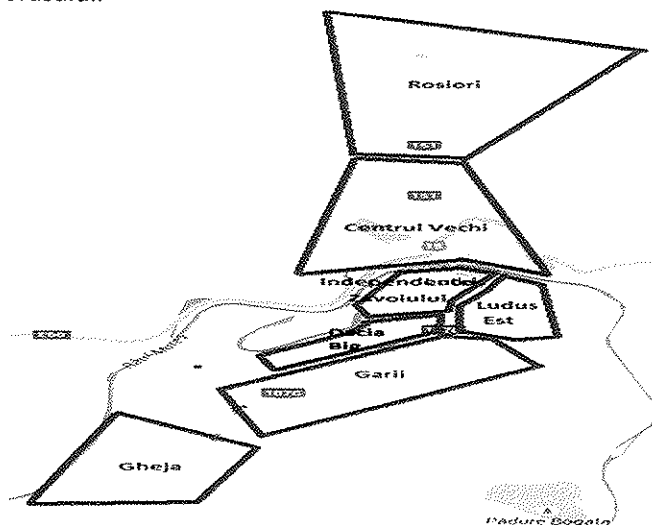
Definirea tipului de piață analizată
 Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și construcțiilor. Ca ori ce piață, prețul tranzacției este stabilit în primul rând de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Faptul că 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
 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 orașului.



	<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 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>
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 piața 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 piața nu am identificat prețurile de închiriere pentru proprietăți imobiliare similare.</p>

Analiza Echilibrului pietei	<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

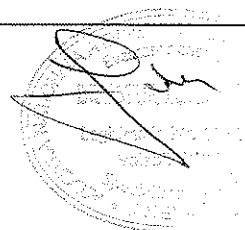
Utilizări alternative **posibile fizic** și justificate prin localizarea proprietății evaluate sunt:

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:

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 **locatie 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.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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.

Grija datelor comparabilelor

Abordarea prin piață

Nr.crit.	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	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 finanțare	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	Vililor
7	Caracteristici fizice							
	Suprafata (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 (energi / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	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	Limitrofa	Centrala	Centrala	Mediana	Mediana	Mediana	Limitrofa
10	Cea mai buna utilizare	Agricol / Industrial / Comercial	Residential / Industrial / Comercial	Residential / Industrial / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial	Agricol / Residential / Comercial
	Preț total (EURO)		99,999	80,000	60,000	50,000	23,000	22,000
	Preț / mp (EURO)		90.91	80.00	42.86	38.46	38.33	23.16

Grija 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	Vililor
prezent	prezent	oct.2024	oct.2024	oct.2024	aug.2024	oct.2024	oct.2024
Suprafata [mp]	165	1100	1000	1400	1300	600	950
PREȚ VÂNZARE EUR		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 90.91	€ 80.00	€ 42.86	€ 38.46	€ 38.33	€ 23.16
0 TIP COMPARABILA							
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
Preț de vânzare Ajustat		86.36	76.00	40.72	36.54	36.41	22.00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE							
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
Preț Ajustat (EUR/mp)		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00
2 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)		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE							
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala							
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț Ajustat (EUR/mp)		€ 86.36	€ 76.00	€ 40.72	€ 36.54	€ 36.41	€ 22.00

Pagina 15 din 34

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

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
Orașe		
Luduș	A	120
Luduș	B	110
Luduș	C	60
Luduș	D	40
Iernut	A	80
Iernut	B	60
Iernut	C	40
Iernut	D	30
Sate aparținătoare		
Cipău, Lechința, Sfântu Gheorghe		24
Deag, Garba de Mureș, Sălcud, Porumbac, Racamet		15
Sârmașu	A	35
Sârmașu	B	30
Sârmașu	C	24
Sârmașu	D	18
Comune		
Ațintș		18
Bichș		18
Bogata		20
Chetani		26
Cuci		26

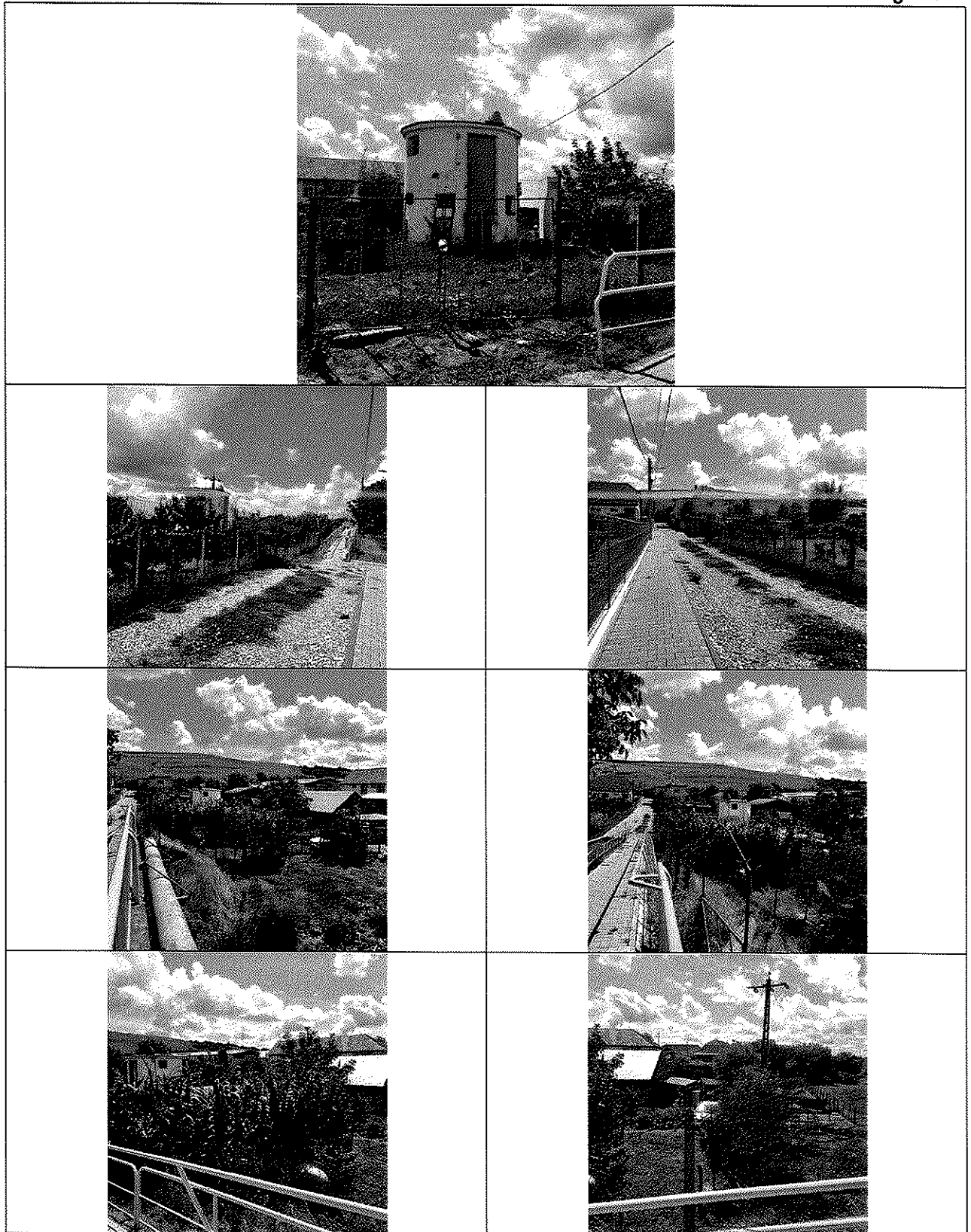
125


VIZAT SPRE NESCIMBARE
SECRETAR

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

Anexe

Anexa 1 Fotografii



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR 

pagina 2 din 34



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 Ludus

CARTE FUNCIARĂ NR. 50357
COPIE

Carte Funciară Nr. 50357 Ludus

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 574/A/LUDUS
 Nr. topografic: 738/2/1/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ludus, Str. Tineretului, Nr. 10, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
01	50357	1.458	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50357-01	Loc. Ludus, Str. Tineretului, Nr. 10, Jud. Mures	case de locuit parteretate, compuse din 4 camere 2 bucatari 2 bai 1 intrare case scara camera de alimente primita pe fundatie de beton zid din caramida acoperita cu tigle

B. Partea II. Proprietari și acte

inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
1054 / 17/02/1973		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 13 din anul 1973:		
01	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 ORIAN GABRIEL 01 ORIAN ANA, soție de bun comun 01 ORIAN ANA, soție de bun comun	02
4285 / 07/05/1975		
Contract De Donatie nr. 281 din anul 1975:		
02	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Legație, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 SERBAN LUCREȚIA 01 SERBAN LUCREȚIA	02
7276 / 05/05/1992		
Contract De Donatie nr. 7276 din anul 1992:		
03	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 ORIAN IOAN - bun proprie 01 ORIAN IOAN - bun proprie	02
04	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 ORIAN IOAN - bun proprie	A1.1
2017 / 04/04/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. sub. nr. 315, din 03/04/2008 emis de SNT MANOLA ANA DAMIANA:		
05	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 SERBAN LUCREȚIA, soție 01 SERBAN EMIL, soție de bun comun	A1.1
7551 / 31/05/2011		
Act Notarial nr. 66, din 29/05/2011 emis de CHERMAN LUCIA PETRUȚA-NOTAR PUBLIC:		
06	Intabularea drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota inițiala 1/2 01 ORIAN ANA	02

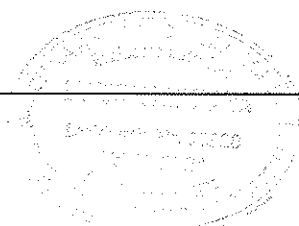
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2002.

Pagina 1 din 4

Valabilitate termen: Informații privind serviciul public de evaluare

Numărul de înregistrare: 1.1

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR



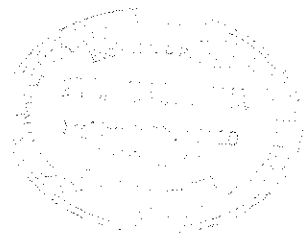
Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Carta Funciară Nr. 30327 Comuna/Oraș/Municipiu: Ludus

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune, cota actuală 423/3832, cota inițială 300/11004 1) SERBAN LUCREȚIA	A1
88 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune, cota actuală 423/3832, cota inițială 300/11004 1) SERBAN LUCREȚIA	A1
Act Notarial nr. 640 din 23/03/2011 emis de GERMAN LUCIA-RETRUTA - NOTAR PUBLIC:	
89 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuală 1263/3832, cota inițială 3226/11004 1) SERBAN EMIL, și soție 2) SERBAN LUCREȚIA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 641 din 23/03/2011 emis de GERMAN LUCIA-RETRUTA - NOTAR PUBLIC:	
920 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuală 2216/3832, cota inițială 1/2 1) SERBAN GABRIEL-LUCIAN și soție 2) SERBAN MARIANA, bun comun	A1
921 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) SERBAN GABRIEL-LUCIAN și soție 2) SERBAN MARIANA, bun comun	A1.1
3805 / 07/05/2013	
Act Administrativ nr. 138, din 23/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDEȚUL MUREȘ:	
922 Intabulare drept de PROPRIETATE recucer în posesiune privată în baza art. 36 din Legea 18/2001, dobândit prin Lege, cota actuală 300/3832, cota inițială 1032/488 1) SERBAN LUCREȚIA, și soție 2) SERBAN EMIL, în cota nedeterminată	A1
6017 / 01/08/2013	
Act Administrativ nr. Referat de adresare nr. 2027, din 21/04/2013 emis de C.C.P.L. MUREȘ:	
923 Se notese recepția documentelor de dezmembrare societății cu numărul 2027 din data de 21/04/2013 de către Inspectorul de cadastru Florin Rus.	A1 A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea în părți a dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2017 / 04/04/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 315 din 03/04/2008 emis de SNE MANOLA ANA DAMIANA:	
C1 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuală 3226/11004 1) SERBAN LUCREȚIA, soție 2) SERBAN EMIL, soție, bun comun	A1
3805 / 07/05/2013	
Act Administrativ nr. 138, din 23/04/2013 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDEȚUL MUREȘ:	
C2 Se răzileza înscrierea de sub PHUC1	A1



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 SECRETAR

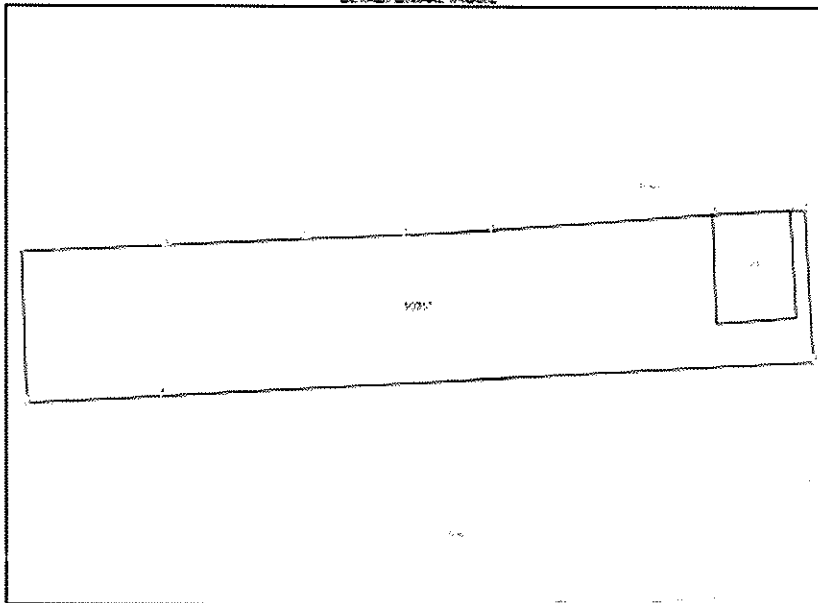
Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Teren

Nr. cadastral	Suportata (mp) ¹⁾	Observații / Referințe
90357	1.458	

¹⁾ Suprafata este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALIU LINIARE (MOZU)



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categoria folosință	Int. Val.	Suportata (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cunți construct	DA	1.458	-	-	738/2/1/2	zi arabi

Date referitoare la construcții

Cct.	Nr. ct.	Destinație construcție	Suport. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A2.1	90357-C1	construcție de locuințe	-	Cu acte	case de locuit parter/etaj, compuse din 4 camere 2 bucatării 2 bai 1 arbuș case scari camera de alimente privita de fundatie de beton zid din caramida acoperita cu țigle

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt câșpinate din proiectie în plan.

Punctul început	Punctul sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.895
2	3	16.816
3	4	14.94



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

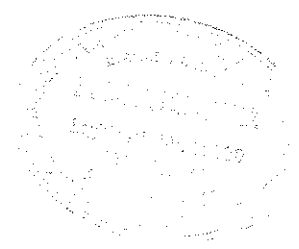
Raport de evaluare teren intravilan
jud. Mures, loc. Ludus, str. Tineretului, nr. 10
Ev. Brustur Loredana

Carte Funciara Nr. 30357 Comuna,Oras/Municipiu: Luduz

Punct incasat	Punct rãscrit	Longime segment in (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 in planul de proiectie Stere 70, si sunt rotunjite la 1 milimetru.
== Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil in circuitul
civil



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

NR 17522/11.10.2024

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 intocmirii raportului de evaluare pentru terenul pe care dorim sa il expropriem.

Arhitect-Sef
Valean Razvan Titus



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

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

Imobilul este identificat în UTR 1, zona de referință L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P-1 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 construcție discontinuă (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 atragă 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; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuinții și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; în zonele de lotizări constituite, 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, coșej etc.) se admit numai grupate la distanțe de min. 2m 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: dispensarea de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor, creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor 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 private cu grad redus de perturbare a locuinții și program de activitate de max. 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, 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, farmacia, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unde înreg tronsoane de clădire, 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 incintei 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 circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea 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 racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-se consideră construite 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 enclavate 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 maltime.

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 constructibilitate și echipare edilitară, iar străzile cu profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanuri de 1,5m; în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau maxim 4,0 metri, conform regulămenului în vigoare la data parțelării); în cazul în care clădirile alinate prezintă calcană 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 limitele 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 constructibilă 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 suprafața 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 căte 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 30°; Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla zincată sau de cupru, materiale compozite; Se interzic învelitorile din șipă sau șindriță. Se va urmări ca arhitectura acoperișului să se integreze în specificul local. Se vor evita înălțimile abuzive: garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Antenele TV nu vor parazona fațadele; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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 ȘI SPATII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

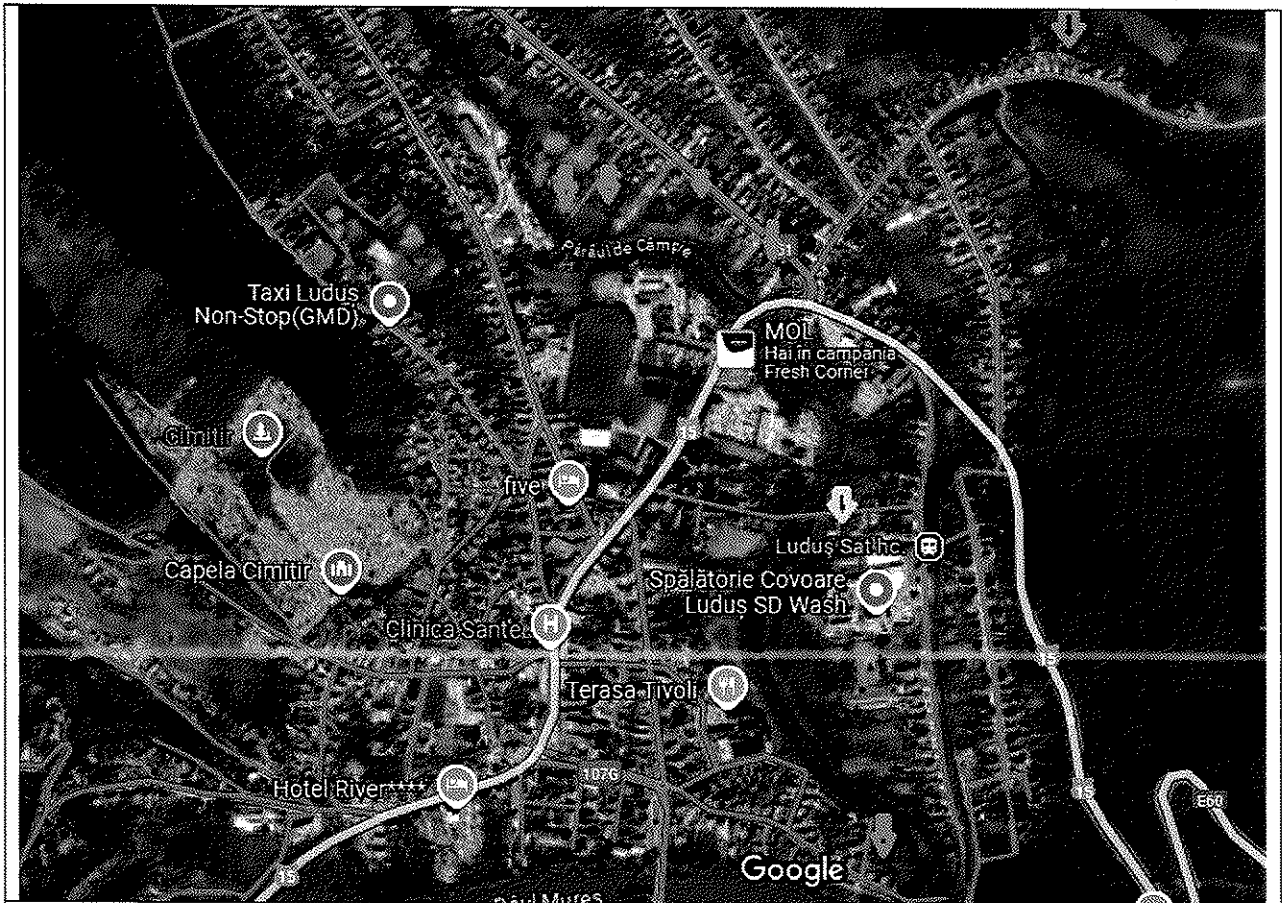
- se va respecta tipul existent de împrejmuiri astfel: Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă, grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori șpătoare; se recomandă culoarea gri închis. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate stridente 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, prestați 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



Comparabila A

teren de vanzare ludus - Ser... | Vend teren intravilan + Lud... | Anunturi Terenuri de vanzare... | (1) IMOBILIARE Ludus - cer... | Ludus Map | Romania Goo... | +

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare/3ig94013hi7ggw948464...

publi24.ro Contul meu | Adauga anunt

Teren intravilan de vanzare 99 999 EUR Telefon validat

Bihus, Ludus | Mures, Romania

Sebastian
Vezi toate anunturile
0749558736

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Adaugă favor ?
Mesaj

Distribuie anunțul pe

388 505 4:20 PM 11/4/2024

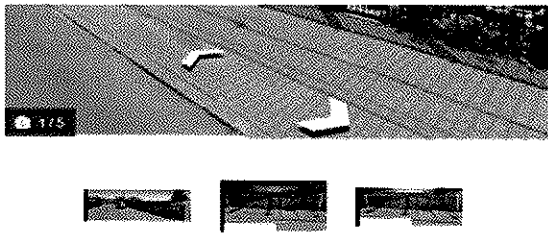
VIZAT SPRE INSCHEIMBARE

SECRETAR



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

romimo.ro



Descriere

Se vende teren intravilan in Ludus
Terenul se afla la colt la intrare pe strada Mihai Eminescu si este racordat la toate utilitatile. Apa, canalizare, gaz si curent trifazic.
Acesta este imprejmuit cu gard din bolta si dispune de poarta autoportanta actionata electric.

Pentru alte detalii, mesaj privat sau sunati la numarul afisat

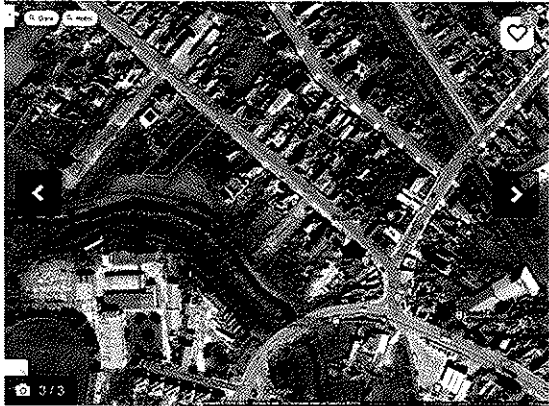
Viewed 1560

Comparabila B

publi24.ro

Teren de vânzare 8 000 EUR negociabil

Mures, Ludus
bani




Antoniu Berar
Vezi toate anunțurile
0754383841

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă fișier ?
Mesaj

Distribuie anunțul pe




Windows taskbar: INTC 11:44 AM 11/4/2024


VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

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

www.publi24.ro



3 / 3



Descriere

Teren de vânzare intravilan în Ludus, str. M. Eminescu 17A, cu posibilitate de reconstrucție la toate etajele (gaz metan, curent electric, apă caldă-caldă-încălzire centrală) cu toate actele în regulă. Prețul afișat este pentru 100 mp. Sunt disponibile între 5000-8000 metri pătrați de teren.

▶ Vezi detalii pe romania.ro

👁️ Vizualizări: 468

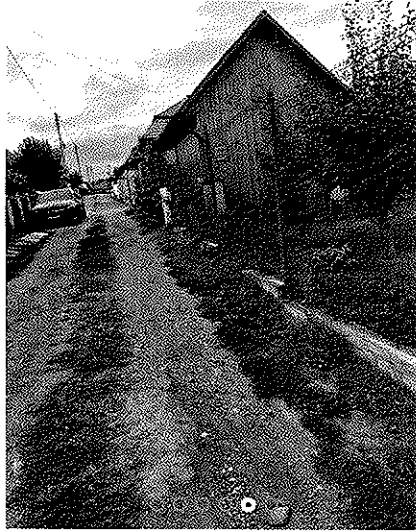
📄 Raportare

▶ Păstrează

Comparabila C

teren de vanzare ludus - Search x Livadă de vânzare Ludus - OLX.ro x (1) IMOBILIARE Ludus - case, ter... x Ludus Map | Romania Google Sat x | +

https://www.olx.ro/id/oferta/livada-de-vanzare-iDwYyV.html



Liviu
Pe OLX din august 2021
Activ pe 18 iunie 2024

Trimite mesaj

☎️ 075 622 0475

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE


📍 Ludus, Mures

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

47°C Partly sunny 5:01 PM 11/4/2024

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR 

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

publi24.ro

Contul meu

Teren de vânzare 23 000 EUR

Mures, Ludus Central

Ramona Leonora

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f d s

https://www.publi24.ro/public-user-profile-g38f06e48b4728e1d945b4794703eb

romimo.ro

Tipul construcției în teren	Suprafață	Preț	Statut	În lucru	Observații / Note
1. Construcție nouă	600mp	23.000 EUR	Proprietate	Da	
2. Construcție existentă					
3. Construcție în lucru					

Descriere

Se vinde teren 600mp in localitatea Ludus judetul Mures. Intravilan

Comparabila F

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR 

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

Postat 09 octombrie 2024

Teren Luduş 950 m²

4 422 € Preţul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 485 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vând teren pe strada Viilor în suprafaţă de 950 m², terenul este situat între case şi are 14 m deschidere iar după 6 m se face deschiderea de 17 m, terenul este în pantă, utilităţile sunt la limita de proprietate, acte în regulă, preţ 22.5e m², negociabil.

ID: 27451113 Vizualizări: 405 Reportează

Publicitate

vidaq Livrare gratuită

Publicitate

DUPĂMUNCA
ŞIRASPLAŢĂ.
AI LIVRARE GRATUITĂ LA ORICE COMANDĂ
PLASĂ ÎN LUNA NOIEMBRIE, DE LUNI
PÂNĂ VINERI, ÎNTRE 12:00-22:00

Publicitate

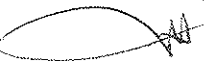
47% Partly sunny 5:04 PM 11/2/2024

Publicitate

Meseje

Date cadastrale ale terenului					
Suprafaţa	Destinaţie	Formă	Suprafaţa	De la	De la
950 m ²

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 funciară	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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECRETAR