



ORAȘUL LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26; județul Mureș
Tel: 0265-411548, 0265-411716; Fax: 0265-413402;
e-mail: ludus@ms.e-adm.ro; web: www.ludus.ro;



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body
MSCB-173



Operator de date cu caracter personal 2183

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

ANUNȚ

Nr. 46416 din 06.12.2025

UAT Orașul Luduș, CUI 5669317, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, organizează **licitație publică**, deschisă persoanelor fizice și juridice, pentru vânzarea imobilului din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669 aparținând domeniului privat al orașului Luduș, având suprafața de 480 mp din care 467 mp suprafață construită la sol.

Ședința de licitație va avea loc în data de **21.01.2026**, începând cu **ora 11**, la sediul Primăriei orașului Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, sala de ședințe.

Documentația de atribuire se poate descărca gratuit de pe pagina de internet a instituției, secțiunea *Anunțuri* sau se poate solicita de la Compartimentul Relația cu Publicul din cadrul Primăriei orașului Luduș, camera nr.1. Data-limită pentru solicitarea clarificărilor: 08.01.2026, ora 16.00.

Oferta se depune completă la registratura Primăriei orașului Luduș, camera nr. 1, în plic închis și sigilat, însoțit de formularele de participare puse la dispoziție de autoritatea contractantă, până la data de **16.01.2026, ora 15,00**. Oferta se depune într-un exemplar.

Informații suplimentare se pot obține la Primăria orașului Luduș, cam. 1 sau la telefon 0265-411716, persoană de contact dl. Vălean Răzvan.

Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute este Tribunalul Mureș, în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004.

Primar,
Moldovan Cristian



**Hotărârea nr. 142
din 25 noiembrie 2025**

privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului „Centrala Termică nr. 1” din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, aparținând domeniului privat al orașului Luduș

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

Văzând referatul de aprobare nr. 43319 din 07.11.2025 întocmit de primarul orașului Luduș, raportul de specialitate nr. 43320 din 07.11.2025 întocmit de către Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate „Administrarea Domeniului Public și Privat și Administrație Publică Locală”, „Buget. Finanțe. Contabilitate și Fonduri Europene”, „Juridică. Apărarea drepturilor omului. Ordine Publică și Relația cu cetățenii” și „Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Protecția Mediului”;

Având în vedere dispozițiile art. 108, lit. e), art. 363, alin. (1), alin. (2), alin. (4), alin. (5), alin. (6), alin. (7) și alin. (8) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și alin. (14), art. 139 alin. (2) coroborate cu prevederile art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilului „Centrala Termică nr. 1” din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, aparținând domeniului privat al orașului Luduș evidențiat, în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, în suprafața de 480 mp din care 467 mp suprafață construită la sol.

Art. 2 Se aprobă documentația de atribuire alcătuită din Anexa nr. 1 (caiet de sarcini), Anexa nr. 2 (fișa de date a procedurii) și Anexa nr. 3 (formulare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la sediul autorității publice locale sub nr. 41982/24.10.2025 pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren cu centrală termică de cartier, conform Anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă prețul de pornire al licitației publice de vânzare pentru imobilului „Centrala Termică nr. 1” din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, la valoarea de 437.800 lei.

Art. 5 Se împuternicește Primarul orașului Luduș pentru organizarea licitației și semnarea contractului de vânzare-cumpărare și a procesului-verbal de predare-primire.

Art. 6 Se desemnează următorii reprezentanți ai consiliului local pentru a face parte din comisia de vânzare a imobilului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre:

- președinte titular: Vălean Răzvan – arhitect-șef
- secretar titular: Țeculescu Florina – inspector în cadrul Serviciului Economic
- membru titular: Stoica Sebastian – inspector în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- membru titular: Orosfoian Ioan Marcel – consilier local
- membru titular: reprezentant numit de Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin adresă scrisă

- președinte supleant: Suciu Maria – șef Serviciul economic
- membru supleant: Kiss Delia – consilier în cadrul Serviciului Administrație Publică Locală
- membru supleant: Fleșar Gabriela – inspector în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- membru supleant: Stan Emil-Alecu - consilier local
- membru supleant: reprezentant numit de Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin adresă scrisă

Art. 7 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează Primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului,
- Serviciului Economic,
- Spre afișare

**Președinte de ședință,
Consilier, Petac Carmen**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
jr. Năsăudean Anca**

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 13 voturi pentru.
Număr voturi împotrivă: 0; Abțineri de la vot: 0; Număr voturi exprimate: 13;
Număr consilieri locali în funcție: 17; Număr consilieri locali prezenți: 15.*

Caietul de sarcini

**pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului din orașul Luduș,
str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, aparținând domeniului privat al orașului Luduș**

Capitolul I - Informații generale privind imobilul ce face obiectul vânzării

1.1. Imobilul este proprietate privată a orașului Luduș, situat în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de 480 mp din care 467 mp suprafață construită la sol, având valoarea de inventar de 437.800 lei. Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat.

1.2. Destinația actuală a spațiului este de construcții administrative și social culturale, fiind obligatorie respectarea prevederilor referitoare la utilizările admise cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 210 din 29.08.2025.

1.3. Structura imobilului este următoarea:

- Sala cazanelor având o suprafață construită de 342 mp;
- Atelier având o suprafață construită de 35 mp;
- Magazie/șopron având o suprafață construită de 91 mp.

Capitolul II - Oportunitatea vânzării

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unui imobil aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale orașul Luduș sunt următoarele:

- prevederile art. 129. alin (6), lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: Consiliul local „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”
- prevederile art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

2.2. Din perspectiva motivelor economico-sociale, prin vânzarea acestui imobil teren+construcție se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al orașului Luduș, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic al acestei zone, modernizarea zonei în care este amplasat imobilul;

Capitolul III - Condiții generale ale vânzării

3.1. Conform prevederilor art. 363, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunului se face pe bază de licitație publică.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

3.2. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

3.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

3.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

3.6. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

3.7. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

3.8. Autoritatea contractantă va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

3.9. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi vândut în ceea ce privește mediul înconjurător, conform legislației în vigoare și să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din prevederile Certificatului de Urbanism nr. 210 din 29.08.2025.

3.10. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate cumpărătorului, începând de la preluarea bunului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

3.11. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de vânzare la licitație, reprezentând prețul de piață determinat prin Raportul de evaluare nr. 41982/24.10.2025 întocmit conform standardelor A.N.E.V.A.R. și valoarea de inventar a imobilului este:

A	B	C	D	E
Descriere imobil	Valoare de piață conform raport de evaluare	Valoare de inventar	Preț pornire licitație	Garanția de participare la licitație
Imobil intravilan situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, înscris în CF nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, în suprafață de 480 mp	335.500 lei	437.800 lei	437.800 lei	21.890 lei

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

- 3.12.** Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus, sub condiția respingerii ofertei.
- 3.13.** Prețul se va achita în lei, în maxim 30 de zile, de la data adjudecării imobilului, dar nu mai târziu de data autentificării contractului. Predarea bunului se face pe bază de proces-verbal în termen de 3 zile de la data autentificării contractului.
- 3.14.** Garanția de participare la licitație are valoarea stabilită la art. 3.11 și este egală cu 5% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), se reține și constituie avans la semnarea contractului. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art. 3.11, se va achita în lei.
- 3.15.** Garanția de participare stabilită la art. 3.11 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.
- 3.16.** Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație. Garanția de participare se achită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Orașul Luduș, respectiv contul nr. RO13TREZ4805006XXX000037 deschis la Trezoreria Luduș, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație publică.
- 3.17.** Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

Capitolul IV - Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

- 4.1.** Documentele solicitate, cu termen de valabilitate limitat, nu vor avea mai mult de 30 de zile de la eliberare.
- 4.2.** Oferta se depune completă la registratura Primăriei orașului Luduș, camera nr. 1, în plic închis și sigilat, însoțit de formularele de participare puse la dispoziție de autoritatea contractantă, până la data de 16.01.2026, ora 15,00.
- 4.3.** Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.
- 4.4.** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 4.5.** Ofertele se redactează în limba română, iar prețul ofertat este exprimat în lei.
- 4.6.** Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- 4.7.** Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
- 4.8.** Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:
"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU VÂNZAREA imobilului înscris în CF nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, în suprafață de 480 mp, situat în orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.01.2026, ORA 11,00.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- Fișa cu informații privind ofertantul fără îngroșări, ștersături sau modificări; **(Formularul nr. 1);**
- Declarație de participare **(Formularul nr. 2);**
- Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor **(Formularul nr. 4);**
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantilor;

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

e) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

4.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (**Formular nr. 3**), se înscriu denumirea sau numele ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia.

4.10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, fiind valabilă până la data încheierii contractului de vânzare.

4.12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunț și în fișa de date a procedurii.

4.13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr. 57/2019.

Capitolul V - Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți

5.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

5.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

5.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

5.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Primăria orașului Luduș, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în orașul Luduș, nu mai vechi de 30 de zile;

5.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

5.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

5.1.6. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

5.1.7. Bilanț la data de 31.12.2024 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

* În cazul persoanei juridice străine, documentele menționate mai sus vor fi depuse în echivalent.

5.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

5.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație (copie);

5.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

5.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiile datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Primăria orașului Luduș – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în orașul Luduș, nu mai vechi de 30 de zile;

5.2.5. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

* În cazul persoanei fizice străine, documentele menționate mai sus vor fi depuse în echivalent.

5.3. Garanția de participare la licitație:

5.3.1. În cazul participantului declarat câștigător, garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitatea a ofertei sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

5.3.2. Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în condițiile în care nu se prezintă în termen de 30 de zile de la adjudecarea imobilului, pentru semnarea contractului.

5.3.3. Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 5 zile lucrătoare, de la data perfectării contractului.

Capitolul VI - Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare

6.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

6.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut.

a) **cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației** (oferta financiară) - 40 puncte;

b) **pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (documente emis de unitatea bancară, respectiv extras de cont sau declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru plata prețului) – 30 puncte;

c) **pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) - 15 puncte;

d) **pentru condiții specifice impuse de natura bunului vândut:** Cumpărătorul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 210/29.08.2025 - total: 15 puncte;

6.3. **Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:**

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 6.2. lit. a)** Punctajul $P(n)$ se acorda astfel: Pentru cel mai mare nivel al prețului oferit se acordă punctajul maxim alocat de 60 puncte; pentru celelalte ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$.

*Unde:

n = oferta

$P(n)$ = punctajul acordat ofertei n , în funcție de prețul oferit

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 6.2., lit.b): Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 30 puncte. Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte. *Ex: în cazul în care prețul de pornire este de 400.000 lei, pentru dovada disponibilității bănești mai mare sau egală cu 400.000 lei se acordă 30 de puncte. Pentru lipsa disponibilității bănești sau mai mică de 400.000 lei se acordă 0 puncte.*
- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2., lit.c): Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acorda 15 puncte.
- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2., lit. d): Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul se obligă să respecte condițiile prevăzute în certificatul de urbanism emis se acordă 15 de puncte.

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

Capitolul VII - Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare

- 7.1.** Plicurile sigilate se predau de către secretar comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și fișa de date a procedurii. Fiecare ofertant are dreptul să participe la procedură prin reprezentant.
- 7.2.** După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului IV, pct. 4.1.- 4.8.
- 7.3.** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul IV punctele 4.1.-4.8., în caz contrar, autoritatea contractantă are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație, după aceeași procedură.
- 7.4.** După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.
- 7.5.** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.4., de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 7.6.** Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la Capitolul V, fără a avea posibilitatea de a depunde completări ulterioare.
- 7.7.** Oferta propriu-zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces-verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși.
- 7.8.** Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 7.9.** Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 7.10.** Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. 7.9., în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 7.11.** Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 7.12.** În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

- care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 7.13.** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 7.14.** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut la punctul 7.13. se depune la dosarul licitației.
- 7.15.** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, iar autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire prevăzute la Cap. VI.
- 7.16.** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- 7.17.** Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 7.18.** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 7.17., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 7.19.** În cazul în care nu a fost desemnată nicio ofertă câștigătoare, comisia poate propune organizarea celei de-a doua proceduri de licitație publică.
- 7.20.** Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 7.21.** Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima.
- 7.22.** În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 7.23.** Toate comunicările se pot transmite prin poștă, fax, e-mail, conform opțiunii ofertanților.
- 7.24.** Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 7.25.** Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- 7.26.** Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 7.27.** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 7.26., autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 7.28.** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 7.26., autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 7.29.** Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 7.26.

*Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului*

Capitolul VIII – Drepturile și obligațiile părților

A. Drepturile vânzătorului

8.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 3.11.

8.2. Condițiile restituirii sau pierderii garanției de participare se stabilesc prin documentația de atribuire.

8.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile prevăzute la capitolul IX.

B. Drepturile cumpărătorului

8.4. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

8.5. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

8.6. Cumpărătorul intră în deplina proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. Obligațiile cumpărătorului

8.7. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 20.6.

8.8. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, în termenul stabilit în prezentul caiet de sarcini.

8.9. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

8.10. Cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.

D. Obligațiile vânzătorului

8.11. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în baza unui proces verbal de predare – primire.

8.12. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

8.13. Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

8.14. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

Capitolul IX - Anularea procedurii

9.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru vânzarea imobilului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

9.2. În sensul prevederilor înscrise la punctul 9.1., procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

9.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

9.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul X – Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

10.1 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.

10.2 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare – cumpărare este de competența instanțelor judecătorești compente de la sediul vânzătorului.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

FIȘA DE DATE

a procedurii pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669 aparținând domeniului privat al orașului Luduș

I. Introducere

I.A. Informații privind autoritatea contractantă

1. Denumire: Orașul Luduș - reprezentat legal prin primar Moldovan Ioan Cristian
2. Cod unic de înregistrare: 5669317
3. Adresa: Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, cod postal 545200, jud. Mureș, România
4. Persoană de contact: Vălean Răzvan
5. E-mail: ludus@ms.e-adm.ro
6. Telefon: 0265411716, Fax: 0265413402
7. Adresa de internet: www.ludus.ro

I.B. Scopul aplicării procedurii

I.B.1. Autoritatea contractantă organizează procedura pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului din orașul Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669 aparținând domeniului privat al orașului Luduș, având suprafața de 480 mp din care 467 mp suprafață construită la sol, și valoarea de inventar 437.800 lei.

I.B.2. Destinația/categoria de folosință a bunului imobil este de construcții administrative și social culturale.

I.C. Procedura aplicată

I.C.1. Atribuirea imobilului se realizează prin procedura licitației publice organizată în conformitate cu prevederile hotărârii Consiliului local al orașului Luduș, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

I.D. Valoarea contractului

I.D.1. Prețul de pornire al licitației este de 437.800 lei.

I.D.2. Ofertantul este obligat să achite o garanție de participare la licitație în sumă de 21.890 lei lei. Garanția de participare se achită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației Orașul Luduș, respectiv contul nr. RO13TREZ4805006XXX000037 deschis la Trezoreria Luduș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitație publică, pentru vânzarea imobilului situat în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

II. Condiții generale ale procedurii:

II.1. Data organizării licitației: **21.01.2026, ora 11.**

II.2. Termenul limită pentru depunerea ofertelor: **16.01.2026, ora 15.**

II.3. Ofertele/solicitările de clarificări/cererile de participare trebuie transmise la registratura Primăriei orașului Luduș, camera nr. 1, în termenele stabilite în prezenta documentație.

II.4. Locul de desfășurare al licitației: Primăria orașului Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș - sala de ședințe.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

III. Documentele procedurii:

III.1. În vederea demarării licitației, comisia de evaluare va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde: fișa de date a procedurii, caietul de sarcini, contractul-cadru, formulare și modele de documente.

IV. Modul de prezentare a ofertelor

IV.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.2. Ofertele se redactează în limba română.

IV.3. Ofertele se depun la locul precizat la pct. II.3, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

IV.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.5. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

IV.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

IV.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

IV.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

V. Alte informații

V.1. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute gratuit, în format electronic, prin accesarea paginii de internet a Primăriei orașului Luduș (www.ludus.ro), la secțiunea *Hotărâri ale Consiliului Local*, de către persoanele interesate.

V.2. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

V.3. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. V.2., aceasta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.4. Clarificările vor fi transmise prin e-mail și/sau fax și vor fi postate pe site-ul instituției www.ludus.ro la secțiunea *Anunțuri*.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 142 din 25.11.2025

**Formulare și modele de documente
pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului situat în or. Luduș, str. Bradului, nr.
4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de
480 mp**

*Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului*



Formularul nr. 1

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social (mil. lei).....
13. Cifra de afaceri (mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-
-

Data,

Ofertant,

L.S.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului



Formularul nr. 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului situat în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de 480 mp

Către,
Primăria orașului Luduș

Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație

Prin prezenta, __ (denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului situat în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de 480 mp

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare în sumă de _____ lei.

3. Menționăm că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana fizică)

voi _____ participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____ posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____ emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna: _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Formularul nr. 3

FORMULR DE OFERTĂ

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului situat în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de 480 mp

Cu privire la imobilul:

- situat în în or. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud. Mureș, evidențiat în C.F. nr. 54669 Luduș, nr. cad. 54669, având suprafața de 480 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de _____, orele _____, la sediul Primăriei orașului Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș

Oferta mea de preț pentru imobilul cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____ (suma în litere și cifre)

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare/cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare - cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al orașului Luduș, nu decide altfel.

_____ L.S.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Formularul nr. 4

Ofertant,

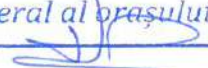
**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,
normelor de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul , reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea legii penale, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni proprietarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 210 din 29.08.2025, înțelegând că nu voi putea utiliza imobilele în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

Ofertant,

*Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului*



Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 "CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

ORAȘUL LUDUȘ	
INTRARE Nr. 41.982	
Zila 24	Iunie 10 anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru
determinarea valorii de piață a
proprietăți imobiliare

TEREN cu CENTRALĂ TERMICĂ DE CARTIER

situat în : loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A, jud.
Mureș,
CF 54669– Luduș

21 octombrie 2025

Proprietar: ORAȘUL LUDUȘ
Client/ Beneficiar: ORAȘUL LUDUȘ
Utilizator desemnat: ORAȘUL LUDUȘ
Nr. intern: 35-277



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Cuprins

Cap. I Introducere.....	3
1.1 Sinteza raportului de evaluare	3
Cap. II Termenii de referință ai evaluării.....	5
2.1 Activul/le subiect al evaluării	5
2.2 Clientul, Utilizatorul desemnat și Utilizarea desemnată.....	5
2.3 Identificarea și competența evaluatorului	5
2.4 Data evaluării	6
2.5 Moneda evaluării.....	6
2.6 Tipul valorii	6
2.7 Natura și amploarea activităților evaluatorului. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	7
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
2.10 Specialist sau furnizor extern de servicii	8
2.11 Factorii de mediu, social și de guvernare ESG.....	8
2.12 Tipul raportului raportului.....	9
2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.14 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România.....	9
Cap. III Prezentarea datelor – Identificarea proprietății imobiliare subiect	10
3.1. Date despre localitate, vecinătăți și localizare	10
3.2 Descrierea situației juridice.....	11
3.3. Descriere teren	11
3.4. Descriere construcții și amenajării	12
3.5 Istoricul proprietății.....	13
Cap. IV Analiza pieței.....	14
4.1 Date privind aria pieței.....	14
4.2 Analiza Cererii, Ofertei, analiza Echilibrului pieței	15
Cap. V Analiza cele mai bune utilizări (CMBU)	16
Cap. VI Evaluarea Proprietății.....	17
6.1. Estimarea valorii Terenului.....	17
6.2. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin piață	19
6.3. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin Venit	19
6.4. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin Cost.....	21
Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al organelor

Cap. I Introducere

1.1 Sinteza raportului de evaluare	
Activul subiect al evaluării:	Proprietate imobiliară Teren intravilan cu Centrală termică de cartier. Terenul conform extrasului CF nr.54669 – Luduș, în suprafață de 480 mp, are categoria curți construcții. Construcția în suprafață de 467 mp este compusă din: sala cazanelor (cu coș de fum H cca. 25 m) atelier și magazie.
Adresa	jud. Mureș, or. Luduș, str. Bradului, nr.4 A
Extras Carte Funciară	Cartea Funciară nr. 56170 - Luduș din 02.09.2025
Nr. Cadastral	Teren: A1 sub 54669
Nr. Topografic	Centrală termică de cartier: A1.1 sub 54669-C1
Proprietari:	Orașul Luduș
Dreptul evaluat:	Dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare;
Client lucrare:	Orașul Luduș
Utilizarea desemnată a evaluării:	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare deținute Orașul Luduș, conform specificațiilor primite de la client în vederea valorificării prin vânzare a acesteia.
Utilizator lucrare:	Orașul Luduș
Evaluator autorizat:	Brustur Loredana - Membru titular ANEVAR EPI , legitimație nr.18320
Moneda evaluării	Euro și Lei (curs valutar BNR la data evaluării)
Data solicitării efectuării raportului de evaluare	01.09.2025
Data inspecției	02.10.2025
Data evaluării:	21.10.2025
Data raportului de evaluare	21.10.2025
Tipul valorii estimate:	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu solicitările și cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare.
Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ed. 2025 aplicate	- SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100) - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) - SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103) - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104) - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105) - SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106) - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) - GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri - SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410) - GEV 500 Estimarea valorii imobilelor a clădirilor - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

	- SEV 400 Verificarea evaluării - Glosar 2025	
Valori obținute (rotunjite):	- abordarea prin piața	-
	- abordarea prin venit	66.000 euro Respectiv rotunjit 335.500 lei
	- abordarea prin cost	66.800 euro Respectiv rotunjit 339.600 lei
Valoarea propusă:	66.000 euro Respectiv rotunjit 335.500 lei	
Curs BNR 21.10.2025 1 euro=5,0832 lei		

Întocmit,
 Ev. Ec. Brustur Loredana
 Membru titular ANEVAR - EPI
 Legitimăție nr.: 18320



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

Cap. II Termenii de referință ai evaluării

2.1 Activul/le subiect al evaluării	
Activul subiect al evaluării:	Proprietate imobiliară Teren intravilan cu Centrală termică de cartier. Terenul conform extrasului CF nr.54669 – Luduș, în suprafață de 480 mp, are categoria curți construcții. Construcția în suprafață de 467 mp este compusă din: sala cazanelor (cu coș de fum H cca. 25 m) atelier și magazie.
Adresa	jud. Mureș, or. Luduș, str. Bradului, nr.4 A
Extras Carte Funciară	Cartea Funciară nr. 56170- Luduș din 07.04.2025
Nr. Cadastral Nr. Topografic	Teren: A1 sub 54669 Centrală Termică de cartier: A1.1 sub 54669-C1
Proprietari:	Orașul Luduș, Cota de 1/1 din A1 A1.1,
Mențiunea 1:	Abateri/ neconcordanțe de la înscriere din cartea funciară - Nu sunt
Mențiunea 2:	Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestor informații
Drept de proprietate evaluat	Dreptul evaluat este dreptul deplin asupra proprietății, drept 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 identificate în Extrasul CF 54669– Luduș, care la data evaluării este liberă de sarcini. În Anexa nr. 2 sunt prezentate copiile documentelor de atestare a dreptului de proprietate.
Condiții limitative:	Nu e cazul

2.2 Clientul, Utilizatorul desemnat și Utilizarea desemnată	
Client lucrare:	Client extern: Orașul Luduș,
Utilizator lucrare:	Orașul Luduș,
Utilizarea desemnată a evaluării:	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare deținute de Orașul Luduș, conform specificațiilor primite de la client în vederea valorificării prin vânzare a acesteia.
Mențiunea 1:	Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de clientul/beneficiarul lucrării și utilizatorul desemnat de acesta și numai pentru utilizarea desemnată a evaluării.
Mențiunea 2:	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).

2.3 Identificarea și competența evaluatorului	
Evaluator:	Nume Prenume: Ec. Brustur Loredana Specializare: Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320 valabilă 2025 Calitate Evaluator: Evaluator independent
Adresa evaluator:	Județ: Mureș, Oraș: Luduș, Strada Brusturului, nr. 4, E- mail: btsloredana@yahoo.com, Telefon: 0740/983175.



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Declarație competențe	Prin prezenta, subsemnata, Ev. Brustur Loredana, cu domiciliul în jud. Mureș or. Luduș, strada Brusturului, nr. 4, Telefon: 0740983175, 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. De asemenea certific și declar că: - Acest raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ed. 2025 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; - Tarificarea nu are legătură cu valoarea sau intervalul de valori prezentate în raportul de evaluare; - Am inspectat personal activul supus 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. Întocmit, Ev. Ec. Brustur Loredana Membru titular ANEVAR - EPI Legitimație nr.: 18320
------------------------------	---



2.4 Data evaluării	
Data solicitării efectuării raportului de evaluare	01.09.2025
Data inspecției	02.10.2025
Data evaluării:	21.10.2025
Data raportului de evaluare	21.10.2025
Mențiuni:	Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la data evaluării.

2.5 Moneda evaluării	
Moneda în care se exprimă valoarea pentru prezentul raport de evaluare este Euro respectiv Lei transformat la cursul BNR din 21.10.2025	
Curs valutar BNR la data evaluării	5,0832 lei/euro

2.6 Tipul valorii	
Tipul valorii estimate:	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu solicitările și cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare.
Definiție conform standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR ed.2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)	<i>" Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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>

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

2.7 Natura și amploarea activităților evaluatorului. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
Data inspecției:	Inspecția a fost realizată de către d-na Brustur Loredana în data de 02.10.2025
Participanții la inspecție:	D-nul Precup Paul, în calitate de reprezentant al proprietarului imobilului.
Adresa unde a fost efectuată inspecția:	Jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Autorizații/ restricții legale privitoare la utilizarea imobilului:	Nu există date
Responsabilități:	Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către Orașul Luduș, 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	
	- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea imobiliară evaluată au fost puse la dispoziție de către d Orașul Luduș, în calitate de proprietar. - 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.2025; - 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:	- 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.

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului



	- 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.
Ipoteze speciale:	✓ Valoarea estimată în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. ✓ 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. ✓ Toate previziunile privind proprietatea imobiliară care au la bază condițiile cererii și ofertei existente în momentul evaluării, pot suferii modificări în funcție de condițiile viitoare ale mediului economico-social.

2.10 Specialist sau furnizor extern de servicii

În cadrul procesului de evaluare, dacă evaluatorul nu deține competențele tehnice, experiența, informațiile sau cunoștințele necesare pentru efectuarea evaluării în toate aspectele acesteia, este acceptabil să recurga la sprijinul unui specialist sau furnizor extern de servicii.

Identificarea specialistului sau furnizorului extern de servicii

-

Calificarea, Licenta sau Acreditarea profesională:

-

2.11 Factorii de mediu, social și de guvernanță ESG

ESG reprezintă abrevierea de la Environmental (Mediu), Social (Social), and Governance (Guvernare) și reprezintă un concept colectiv ce se referă la o serie de factori de mediu, sociali și de guvernare ce pot fi utilizați pentru a evalua modul în care companiile gestionează performanța și impactul lor sub aspectul sustenabilității. Toți acești factori pot fi evaluați, fie din interior spre exterior (modul în care operațiunile societăților afectează anumite aspecte legate de ESG), fie din exterior spre interior (modul în care anumite aspecte ESG afectează societățile).

Componenta de Mediu (E) se referă la modul în care o societate gestionează propriul impact asupra mediului înconjurător și cum încearcă să reducă efectele negative asupra acestuia. Printre exemple se includ gestionarea emisiilor de gaze cu efect de seră, politica privind deșeurile și reciclarea, utilizarea energiei regenerabile și impactul asupra biodiversității etc.

Componenta Socială (S) se concentrează pe modul în care o societate interacționează cu angajații, clienții, comunitățile în care operează și alte părți interesate din punct de vedere social. Exemple de aspecte sociale includ responsabilitatea socială corporativă, condițiile de muncă, sănătate și siguranță ocupațională, pregătirea angajaților, respectarea drepturilor omului, diversitate și incluziune în cadrul organizației etc.

Componenta de Guvernare (G) examinează structura și modul în care o societate este condusă, concentrându-se pe sistemul intern de control destinat menținerii conformității. Elementele principale ale Guvernării sunt transparența și managementul societății, iar aspectele care pot fi luate în considerare în analiza acesteia se referă la guvernarea corporativă, remunerarea executivului, diversitatea conducerii, etica profesională, politici referitoare la anti-corupție, confidențialitate și protecția datelor, managementul riscurilor și reziliența corporativă, strategii fiscale, practici de achiziții publice etc.

Elementele care compun ESG sunt parte a modului de funcționare al societăților și a modului de menținere a relevanței operaționale, având un caracter cuantificabil tot mai pronunțat, ceea ce ajută la reflectarea lor în termeni financiari.



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

2.12 Tipul raportului raportului

Descrierea raportului	Raportul de evaluare narativ este structurat pe 7 capitole și cuprinde 24 pagini scrise și 3 Anexe.
-----------------------	---

2.13 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, Orașul Luduș precum și utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de clientul 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 proprietar 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.

2.14 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, Legitimăție nr.: 18320 pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan cu Centrală Termică de cartier, situat loc.Luduș, str. Bradului, nr. 4A, înscris în CF nr. 54669 – Luduș, a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ed. 2025, 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 al evaluării (IVS 100) - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) - SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103) - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104) - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105) - SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106) - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) - GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri - SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410) - GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile - SEV 400 Verificarea evaluării - Glosar 2025
-----------------------------	--

Neconformități: Nu e cazul

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



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

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 E 60, aflându-se la 45 km de Tg-Mureș, 66 km de Cluj Napoca și 40 km de Sărmaș.

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 orașului.



Conform ultimului recensământ din 2021, are o populație stabilă de 14.757 locuitori. Intervalele de vârstă cuprinse între 0 și 49 de ani reprezintă 56.42% (vs. 60%, media pe toată țara), iar intervalul de vârstă 50 - 80+ ani constituie 43.58% din populație, (vs. 40%, media pe țară), acest fapt indică o populație cu o vârstă medie mai înaintată decât media națională.

Proprietatea evaluată se află situată în cartierul Dacia Big.



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Zona de amplasare	Urbană: Loc. Luduș, Zonă mediană a a orașului, str. Bradului, nr.4A Calea de acces este pe partea dreaptă pe direcția est-vest, Vecinătăți imediate: Blocuri de locuit, magazine și garaje auto.
Artere de circulație importante în apropiere	Auto: str. Bradului Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu o bandă de circulație pe sens.
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: mixtă, rezidențială și comercială
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 mediană, 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: - Extras de carte funciara nr. 54669 – Luduș din 02.09.2025: • Identificare cadastrală: Teren - A1 sub 54669 Centrală Termică de cartier: A1.1 sub 54669-C1 • Proprietari: Orașul Luduș • Sarcini: Fără - Plan de amplasament și delimitare a imobilului - Fisa mijlocului Fix - Certificat de urbanism emis de Orașul Luduș nr. 210 din 29.08.2025.
Mențiuni	Nu e cazul



3.3. Descriere teren

Date generale	Amplasament: mediană, zonă mixtă, rezidențială și comercială Suprafață: 480 mp Deschidere la strada Bradului cca. 11,55 ml pe latura scurtă și 30,34 ml pe latura lungă Tip drum acces: parțial asfaltat, parțial pietruit Regim juridic drum: public
Descriere	Teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții în suprafața de 480 mp Formă: neregulată Înclinare: plană Stare teren: ocupat de construcții. Pe teren se află edificată o centrala termică de cartier. compusă din trei corpuri, sala cazanelor, atelier și magazie Caracteristici conform PUG: indicatorii POT – max 60% și CUT – max 3,0 mp ACD mp/teren. Utilități existente pe proprietate: proprietatea este debransată de la utilități Utilități existente în zonă: rețele de energie electrică, apa, canal, gaz metan.
Restricții	Nu este cazul

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

3.4. Descriere construcții și amenajării	
Date generale	Tipul construcției: Centrală termică de cartier Regimul de înălțime: P Tipul construcției: Centrala termică de cartier compusa din: • Sala cazanelor - suprafață construită de 342 mp, Anul construirii: 1968 • Atelier - suprafață construită de 35 mp Anul construirii: 1968 • Magazie/șopron - suprafață construită de 91mp Anul construirii: 1978
Descriere construcții	Sala cazanelor: Construcție tip hală cu coș de fum Structura de rezistență Infrastructură: fundații izolate sub stâlpi din beton armat și fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii, placă de beton la nivelul cotei 0 în interior, fără subsol. Suprastructură: stâlpi din cărămidă și grinzi din beton armat la interior pe care se sprijină planșeul clădirii fabricat din chesoane prefabricate. Acoperiș/Învelitoarea Acoperișul imobilului este de tip necirculabilă cu pante către exteriorul clădirii pentru scurgerea apelor pluviale. Scurgerea apei meteorice se face prin jgheaburi și burlane de tablă montate în exteriorul clădirii, multe din ele lipsesc. Starea generală a acoperișului este foarte proastă. Închideri perimetrale și compartimentări Închiderile perimetrale sunt realizate din cărămidă de 24 cm, cu ziduri de compartimentare din acelaș material, înălțimea este de 5,5 m. Tâmplăria exterioară este din fier. Din punct de vedere funcțional clădirea este împărțită în sala cazanelor și un grup sanitar. Finisajele interioare ale clădirii constau în: pardoseli din beton, pereții tencuiți, gletuiți și zugrăviți în var, în stare avansată de degradare. Finisajele exterioare ale clădirii constau în: fața de tip strop, zugrăvită în culori de apă, iar tâmplăria exterioară este metalică în stare avansată de degradare. Instalația electrică Clădirea nu mai este branșată la rețeaua stradală. Clădirea dispune de instalație electrică interioară de tip îngropat care a asigurat iluminatul incandescent și funcționarea prizelor, precum și de instalație de curent trifazic. Instalația sanitară Clădirea nu mai este branșată la rețeaua de apă și nu mai dispune de instalație de apă-canal și instalație sanitară. Instalația de gaz metan și de încălzire Clădirea nu mai este branșată la rețeaua de gaz metan și nu dispune de instalație de încălzire. Atelier Structura de rezistență Infrastructură: fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii, placă de beton la nivelul cotei 0 în interior. Suprastructură: zidărie portantă din cărămidă. Acoperiș/Învelitoarea Acoperiș din structură metalică cu învelitoare din placi de azbociment. Închideri perimetrale și compartimentări Închiderile perimetrale sunt realizate din cărămidă de 20 cm, iar zidurile de compartimentare din acelaș material, din punct de vedere funcțional clădirea este împărțită în două încăperi, înălțimea acestora este de 2,6 m. Tâmplăria exterioară



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

	este metalică. Finisajele interioare ale clădirii constau în pardoseli din beton și pereți tencuiți, în stare avansată de degradare. Finisajele exterioare ale clădirii constau în tencuieli nefinisate, tâmplărie exterioară din metal, în stare avansată de degradare Instalație electrică, sanitară, de gaz metan și de încălzire: nu există Magazie/sopron Structura de rezistență: Infrastructură: fundații continue din beton simplu pe conturul exterior al clădirii și pardoseală din pământ, peste care a fost dispuse dale din beton de 50/50 cm Suprastructură: stâlpi și grinzi metalice. Acoperiș/învelitoarea Acoperiș din structură metalică cu învelitoare din placi de azbociment. Închideri perimetrale și compartimentări Închiderile perimetrale sunt realizate din tablă, iar zidurile de compartimentare din aceleași materiale, înălțimea este de 2,6 m. Din punct de vedere funcțional clădirea este împărțită în două încăperi. Tâmplăria exterioară este din fier. Finisaje interioare, exterioare ale clădirii constau în pardoseli din pamant și dale beton, cu pereti din tablă, în stare avansată de degradare. Instalație electrică, sanitară, de gaz metan și de încălzire: nu există
Suprafețe	Centrală termică de cartier: - aria construită (Sc) 467mp, - aria desfașurată (Sd) 467 mp, Din care: Sala cazanelor: - aria construită (Sc) 342 mp, - aria desfașurată (Sd) 342 mp, Atelier - aria construită (Sc) 35 mp, - aria desfașurată (Sd) 35 mp, Magazie/șopron - aria construită (Sc) 91 mp, - aria desfașurată (Sd) 91 mp.
Restricții	

3.5 Istoricul proprietății

Anul edificării construcțiilor Sala cazanelor și Magazie este 1967, iar al Atelierului in 1978. Începând cu anul 1999, Centrala termică de cartier nu a mai funcționat fiind pusă în conservare. În cei 25 de ani scurși până în prezent nu s-a facut nici o reparație, aceasta degradându-se mult mai accelerat.



Vizat spre neschimbare¹³
Secretar general al orașului

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 cu construcții comerciale, depozit 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 ANAF pentru anul 2024 au depus datele de bilanț un număr de 644 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 salarial lunar la nivelul orașului Luduș se încadrează în trendul județului, conform ultimelor date statistice furnizate de INSS câștigul salarial nominal mediu brut în luna aprilie 2025 a fost de 8475 lei, iar cel net a fost de 5096 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

Activitatea economică și socială a orașului în ultimii 15-20 ani s-a relocat din cartierul Centrul Vechi renumit pe vremuri, de-a lungul bulevardului principal al orașului și străzile adiacente acestuia care străbate cartierele Independenței – Zăvoiuului, Dacia – Big și Gării. Cartierul Dacia Big se caracterizează în principal prin Blocuri de locuințe, unele cu spații comerciale la parter și case rezidențiale. Marea majoritate a activității economice comerciale și sociale se desfășoară pe bulevardul principal al orașului, unde există multe spații cu această destinație.

Închiderea de puncte de lucru a unor multinaționale, finalizarea construcției autostrăzii A3, precum starea economiei naționale din ultima perioada au condus la o scădere semnificativă a activității peței imobiliare pe sectorul comercial, singura care s-a menținut fiind cea rezidențială.

Având în vedere dreptul de proprietate supus evaluării, definirea pieței specifice se bazează pe proprietăți Terenuri intravilane cu construcții comerciale depozite, a căror localizare este în zona limitrof-mediană.



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

4.2 Analiza Cererii, Ofertei, analiza Echilibrului pieței	
Analiza Cererii	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). 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. În cazul proprietății imobiliare evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare reprezentate de teren intravilan cu construcții comerciale – depozite. Cererea pentru proprietăți imobiliare teren intravilan cu construcții comerciale, se manifestă mai ales pentru proprietăți imobiliare situate pe străzile care oferă acces facil la infrastructura de transport, utilități, spațiu parcare și manevrare auovehicule. În ceea ce privește cerere de închiriere pentru astfel de proprietăți aceasta este slab reprezentată, la nivelul orașului existând oferte mai ridicate decât cererea pentru acest tip de construcții comerciale.
Analiza Ofertei	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). În momentul de față există oferte de vânzare/ închiriere la nivelul orașului pentru terenuri cu construcții comerciale, depozite net superioare cererii. Având în vedere că activitățile economice de depozitare, producție se desfășoară în principal în zona industrială și cea limitrofă orașului, oferta din aceste zone a crescut semnificativ. Pentru zona mediană și centrală a orașului există oferte semnificative doar pentru utilizare comercială (magazine/ spații birouri/ restaurante). Totuși timpul de expunere a proprietăților imobiliare cu suprafață mai mare de 100 mp pe piață depășește uneori perioada de 2-3 ani. În urma analizei de piață am identificat prețuri de ofertare valabile la data raportului începând de la 119.000 euro/proprietate pentru zona mediană și limitrofă, pentru zona centrală unde teren liber de construcții este foarte puțin am identificat oferte cu timp de expunere foarte mare de 3-4 ani, cu prețuri începând de la 300.000 euro/proprietate. Pe piață specifică proprietății evaluate am identificat un număr de 20 de proprietăți oferite spre vânzare, cu prețuri cuprinse între 119.000 euro/ mp și 1.656.000 euro/ mp, diferența de preț datorându-se localizării, dimensiunilor terenului, a accesului, frontului stradal, utilităților din zonă, limitărilor din PUZ/PUG. Ofertele de terenuri cu suprafețe între 500 și 2000 mp se regăsesc în special pe străzile limitrofe, la periferia orașului, în zona centrală sau mediană terenuri libere de construcții nu s-au identificat. Tot cu ocazia efectuării studiului de piață s-au identificat prețurile de închiriere pentru proprietăți imobiliare similare, cu prețuri începând de la 3 euro/mp zona centrală până la 1 euro/mp zona limitrofă.
Analiza Echilibrului pieței	În prezent cererea de proprietăți imobiliare existentă pe piața terenurilor intravilane cu construcții comerciale, depozit este mai redusă decât oferta potențială. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în cartierul Dacia Big, cartier predominant de blocuri rezidențiale, aceasta zonă este căutată de cumpărătorii cu venituri peste medii, având în vedere faptul că în zonă sunt utilități și infrastructură pentru sectorul rezidențial, blocuri și case de locuit, zone de agrement, magazine comerciale, restrângându-se astfel segmentul cererii. Proprietățile situate în aceste zone se bucură de un renume foarte bun pe sectorul rezidențial, dar pe cel economico-industrial sau de depozitare este foarte redus, ne existând un vad comercial ridicat și nici infrastructură adecvată. Astfel cumpărătorului (investitorului) vizat nu este dispus să plătească prețul cerut, preferând, ori zonele limitrofe sau zona mediană în funcție de profilul de activitate.



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 SEV 102 Tipuri ale valorii, Cea mai bună utilizare este *utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.*

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 (pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri)
- Posibilă fizic (pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil)
- Fezabilă financiar (cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare)
- Maxim productivă

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Având în vedere localizarea terenului, faptul că pe acesta se află o construcție aproape integral ocupând-ul precum și a costului de demolare a construcției de cca 124 euro/mp, această utilizare nu este fezabilă financiar și maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Rezidențial – nu e cazul având în vedere topografia terenului și a dimensiuni acestuia.

Comercial Birouri – având în vedere că proprietatea se află într-un oraș mic, unde spațiile de birouri nu au o cerere mare, precum și faptul că există proprietăți deja construite și utilizate cu această destinație pe piață de mai bine de 5 ani fără a fi închiriate, precum și valoarea investiției în renovare, nici această utilizare nu este fezabilă financiar.

Comercial Depozit – Ținând cont de faptul că există piață activă pentru acest tip de utilizare, precum și tipul construcției aflat pe proprietate, utilizarea desemnată a activului subiect al evaluării, utilizarea care îndeplinește toate cele patru criterii ce definesc noțiunea de C.M.B.U. este cea comercială depozitare.

Specificație	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	TEREN LIBER	REZIDENȚIAL	COMERCIAL Depozit Euro/t/m²
Chirie de piață (EURO) luna sau / mp.Au / luna			2
Suprafața de închiriat (mp.Au)	400	487.00	487.00
Venit lunar din chirie - VSP - euro			934
Venit anual din chirie - VSP - euro			11,210
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VSP - euro			11,210
Grad de ocupare %		95%	80%
Venit Brut din Exploatare - VSB - euro			8,979
Rata de capitalizare a veniturilor VSB		4.56%	8.50%
VALOAREA PROPRIETĂȚII ÎN EXPLOATARE - euro			103,905
Teren în exces - mp	0	0	0
Valoarea terenului în euro / mp	0	0	0
Valoarea terenului în euro - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETĂȚII ÎNAINTE DE INVESTIȚII NECESARE - euro	0	0	103,905
Costuri unitare demolare/conversie/reparație/îmbunătățiri necesare - euro / mp Au	0	0	26
Total costuri demolare/conversie/reparație/îmbunătățiri necesare - euro	0	0	40,163
TOTAL VALOAREA PROPRIETĂȚII	0	0	63,742
CEA MAI BUNA UTILIZARE	NU	NU	DA

Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

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 (Anexa 3).

Grila datelor comparabilelor

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	0	similare	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile plotelor:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Bradului nr.4 A	Str. Magnoliei	Str. M. Eminescu 3	Str. M. Eminescu 17	Str. Morii
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	480	1389	1000	600	1400
	Forma, raport front / adancime:	neregulat	neregulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal - aprox.:	11.56/30.34 ml (conform act. proprietate)	15 ml	16 ml	15 ml	40 ml
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
10	Cea mai buna utilizare:	comercial	mixt	comercial	mixt	rezidential
	Preț total (EURD)		90,285	80,000	27,000	60,000
	Preț / mp (EURD)		65.00	80.00	45.00	42.86

Grila comparațiilor

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Str. Bradului nr.4 A	Str. Magnoliei	Str. M. Eminescu 3	Str. M. Eminescu 17	Str. Morii
prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	480	1389	1000	600	1400
PREȚ VÂNZARE EUR		90,285	80,000	27,000	60,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 65.00	€ 80.00	€ 45.00	€ 42.86
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3.25	-4.00	-2.25	-2.14
Preț de vânzare corectat		61.75	76.00	42.75	40.72
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 76.00	€ 42.75	€ 40.72



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big "
jud. Mures, loc. Ludus, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

2 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	similar	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 76.00	€ 42.75	€ 40.72
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 76.00	€ 42.75	€ 40.72
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 76.00	€ 42.75	€ 40.72
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 76.00	€ 42.75	€ 40.72
6 LOCALIZARE					
Localizare	Str. Bradului nr.4 A	Str. Magnoliet	Str. M Eminescu 3	Str. M Eminescu 17	Str. Morii
Corecția unitară sau procentuala		0.0%	-4.8%	4.8%	10%
Corecție totală pentru localizare		€ 0.00	-€ 3.61	€ 2.03	€ 3.87
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.75	€ 72.39	€ 44.78	€ 44.59
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a) Marime (dimensiune) si forma	480 mp ; neregulat	1389 mp ; neregulat	1000 mp ; regulat	600 mp ; regulat	1400 mp ; regulat
Corecția unitară sau procentuala		-0.42%	-0.42%	0.00%	-0.42%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-€ 0.26	-€ 0.30	€ 0.00	-€ 0.19
b) Front stradal - deschidere la fatada	11.56/30.34 ml (conform act proprietate)	15 ml	16 ml	15 ml	40 ml
Corecția unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c) Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.49	€ 72.09	€ 44.78	€ 44.40
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Corecția unitară sau procentuala		0%	-15%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	-€ 10.60	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.49	€ 61.49	€ 44.78	€ 44.40
9 ZONAREA					
Zonarea - destinația legală permisă	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Corecția unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 61.49	€ 61.49	€ 44.78	€ 44.40
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	comercial	mixt	comercial	mixt	rezidențial
Corecția unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 61.49	€ 61.49	€ 44.78	€ 44.40
Preț corectat (Eur/mp)		€ 61.49	€ 61.49	€ 44.78	€ 44.4
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0.26	-€ 14.51	€ 2.03	€ 3.68
	(procentual)	0%	-19%	5%	9%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 3.51	€ 18.51	€ 4.28	€ 4.06
	(procentual)	5.68%	24.36%	10.01%	10%
Suprafata	480				
Opinie / mp	61.49				
Valoare estimata _EURO	29,500				
Valoare _RON	150,000				
Curs valutar	5,0832				
Data evaluării	21.10.2025				

Ajustările care s-au luat în considerare sunt:

Tip comparabile: s-au ajustat negativ comparabilele cu un procent de -5% negociere, în urma discuțiilor telefonice avute cu proprietarii.

Localizare: s-a ajustat comparabila B cu un procent de -4,8% , comparabila C cu un procent de +4,8%, și comparabila D cu un procent de 10%, datorită localizării, față de proprietatea subiect. Pentru stabilirea procentului de ajustare s-au folosit comparabilele C și D.

Mărime: s-au ajustat comparabilele A, B cu un procent de -0,42% , datorită suprafeței mai mari decât proprietatea subiect. Pentru stabilirea procentului de ajustare s-au folosit comparabilele C și D.

Utilități: S-a ajustat comparabila B cu un procent de 14,6% datorită existenței utilităților pe proprietate. Comparabile folosite A și B.



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Valoarea estimată a terenului supus evaluării este asimilabilă comparabilei „A”, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări brute procentuale, în acest context valoarea de piață estimată pentru terenul aferent proprietății imobiliare subiect, prin abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe pe perechi de date este:

Valoarea de piață a terenului prin abordarea prin piață (rotunjit)	29.500 euro respectiv rotunjit în lei 150.000 lei Curs BNR 21.10.2025 1 euro=5,0832 lei
---	--

6.2. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin piață

Abordare a prin piață	Abordarea prin piață se realizează 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.
Valoarea de piață estimată a proprietății prin abordarea prin piață	Nu s-a aplicat având în vedere faptul că piața nu a oferit suficiente date pentru estimarea valorii

6.3. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin Venit

Abordarea prin Venit	Abordare prin venit constă în metode, tehnici și proceduri pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și pentru a transforma aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora. În aplicarea abordării prin venit evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului: - Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă), în care venitul anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator, - Metoda fluxului de numerar actualizat care ia în calcul fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității. În tabelele de mai jos este prezentată determinarea valorii de piață a proprietății prin metoda capitalizării venitului (Capitalizarea directă a chiriei) În aplicarea acestei abordări, s-au avut în vedere informațiile privind veniturile din chirie realizabile și pierderea din neocupare sau neîncasare a chiriei aferente proprietății imobiliare subiect. Formula de calcul este $\text{Valoare prin venit} = \text{Venit Brut Efectiv} / \text{Rata de Capitalizare}$ $V = VBE / RC$ Unde: VBP - Venitul brut potențial reprezintă veniturile anuale obținute din închirierea proprietății; Pierderi neocupare și neîncasare chirie – reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului brut potențial generat de proprietate, atribuită neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplătii chiriei VBE - Venitul brut din exploatare este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei RC - / Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre venitul net din exploatare anual și prețul de vânzare al proprietății. În această abordare au fost luate în calcul următoarele: - Prețul mediu de închiriere pentru depozite în urma analizei de piață este de 2,05 euro/mp/luna, iar modul de calcul se regăsește în tabelul de mai jos. - Gradul de ocupare al proprietății stabilit prin analiza de piață este de 80%.
-----------------------------	---



Abordarea prin Venit

- Valoarea ratei de capitalizare luată în calcul este de 8,5% fiind calculată pe baza informațiilor din piață, iar modul de calcul se regăsește în tabelul de mai jos.

Prețul mediu de închiriere

Nr.crt.	Denumire	Adresa	Pret/mp/luna-euro
1	Copmparabila 1	E60	1.00
2	Comparabila 2	Marasesti	1.70
3	Comparabila 3	Comat - 1 Mai	2.50
4	Comparabila 4	1 Mai 40	3.00
Suma			8.20
Pret mediu/mp/lună- euro			2.05

Calcul rata de capitalizare spații industriale/depozit

Localizare	Ludus	Tg Mures	Ludus
Pret de vanzare (EUR)	150,000	250,000	175,000
Pret de vanzare corectat (EUR)	135,000	225,000	157,500
Suprafata	650	900	700
Chiria potentiala (EUR/mp/luna)	2.00	2.00	2.00
Chiria potentiala (EUR/luna)	1300	1800	1400
VBP (EUR/an)	15600	21600	16800
Grad de ocupare	80%	85%	80%
VBE (EUR/an)	12480	18360	13440
Cheltuieli de exploatare (impozit)	0%	0%	0%
VNE (EUR/an)	12480	18360	13440
Rata de capitalizare neta	9.2%	8.2%	8.5%
Rata de capitalizare selectata (rotunjita)		8.5%	

Nr. Crt.	Denumire	Sc	Chiria lunară unitară	VBP	VBP	Grad de ocupare	VBE	VBE	VBE TOTAL PROPRIETATE
		mp	eur/lu	eur	lei	%	eur	lei	eur
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Spatiu depozitare	467.0	2.05	11,488	58,397	80%	9,191	46,717	9,191
	Valoare totală								
	Valoare totală rotunjită								

Cheltuieli din exploatare	VNE	VNE	Rată de capitalizare netă	Costuri de renovare unitare	Costuri de renovare	Valoare de piață	Valoare de piață	Valoare unitară
Impozit (1% din CIN)								
eur	eur	lei	%	eur/mp	eur	eur	lei	Euro/mp
10	14	15	16	17	18	19	20	21
485	8,706	44,253	8.20%	86	40,162	66,005	335,517	141
						66,005	335,517	
						66,000	335,500	

Valoarea de piață estimată a proprietății prin abordarea prin venit

66.000 euro
 respectiv rotunjit în lei
 335.500 lei

Curs BNR 21.10.2025 1 euro=5,0832 lei



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orasului

6.4. Estimarea valorii proprietății Abordarea prin Cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri, cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, și arhitectă și planuri actualizate de nou.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

- Metoda comparațiilor unitare,
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor.

Pentru **estimarea costului de înlocuire net** s-au folosit Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole construcții speciale, autor C. Șchiopu, ed. IROVAL București 2015, Colecția Evaluarea rapida a construcțiilor – Clădiri și construcții speciale pentru transportul și distribuția gazelor, petrolului, lichidelor, aerului comprimat și termoficare, Cat. 11 MATRIX ROM 1995 Construcție industrială Fisa nr. 7.

FISA DE CALCUL

Abordarea prin Cost

<i>Construcție industrială Fisa nr. 7 (Cat. 11 MATRIX ROM 1995)</i>	Nr. inventar:	Clădire individuală P
Evaluarea imobilului	U.M.	valoare
Pret barem construcții	lei/mp	850
Inst.electrice de iluminat	lei/mp	110
Inst.incalzire	lei/mp	18
Inst.sanitare și de incendiu	lei/mp	107
Pret barem Construcții+Instalații	lei/mp	1085
Corecții:		
Corecții pentru acoperis	lei/mp	0
Pret barem corectat	lei/mp	1085
Corecții pentru diferența de înălțime	lei/mp	0.98
Pret barem corectat	lei/mp	1063.3
Supr. construită	mp	145.1
Supr. desfasurata	mp	145.1
Valoare de reconstrucție	lei	154,274
Total valoare de reconstrucție	lei	154,274
Pret barem final	lei/mp	1,063
Coef.actualizare 30.06.2025 (TVA inclus)		37,576.803
ptr.curs de referinta	RON/EUR	5.0310
Curs 21.10.2025	RON/EUR	5.0832
Coef.diminuare curs/inflatie		1.008
1. Valoare de inlocuire	RON	584,522
	EUR	114,991
1. Valoare de inlocuire	EUR/mp	793



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mures, loc. Luduş, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Abordarea prin Cost

Calculul deprecierei		
- anul PIF	ani	1968
- anul curent	ani	2025
- durata consumata [CL]	ani	57
Depreciere fizica scriptica	%	61.4
Depreciere fizica efectiva estimata:	%	61.4
Deprecere funcțională:	%	0
Depreciere externa:	%	0
2. Depreciere totala:	%	0.614
3. Cost de Inlocuire Net	RON (TVA inclus)	225,626
	EUR (TVA inclus)	44,387
4. Cost unitar	RON/mp (TVA inclus)	1,555
	EUR/mp (TVA inclus)	306
5. Cost de Inlocuire Net	RON (fără TVA)	189,602
	EUR (fără TVA)	37,300
6. Cost unitar	RON/mp (fără TVA)	1,254
	EUR/mp (fără TVA)	247

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2				
Tabel nr. 1	Grupa 1.1.1.	In mediu	normal	stare fizica S
Varsta cronologica (ani) = 57				Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 57
Vechimea V1 din tabel (ani) = 55				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)= 59
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 57				Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)= 61.40
Vechimea V2 din tabel (ani) = 60				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)= 65

Sinteza abordarii prin cost

Specificatie	Valoare Euro	Valoare Lei
Valoare teren	29500	150000
Valoare Cladire	37300	189600
Total abordare prin cost	66800	339600

**Valoarea de piață a proprietății
prin abordarea prin cost**

**- 66.800 euro-
respectiv rotunjit în lei
- 339.600 lei-**

Curs BNR 21.10.2025 1 euro=5,0832 lei



Vizat spre neschimbare
Secretar general al oraşului

Cap. VII 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	-	nu s-a aplicat
Abordarea prin venit	-	66.000 euro respectiv rotunjit în lei 335.500 lei
Abordarea prin cost	-	66.800 euro respectiv rotunjit în lei 339.600 lei

Având în vedere faptul că:

- evaluarea se realizează pentru a răspunde cerințelor clientului/proprietarului, 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 venit.

Valoarea de piață prin
abordarea prin venit (rotunjit)

**66.000 euro
respectiv rotunjit
335.500 lei**

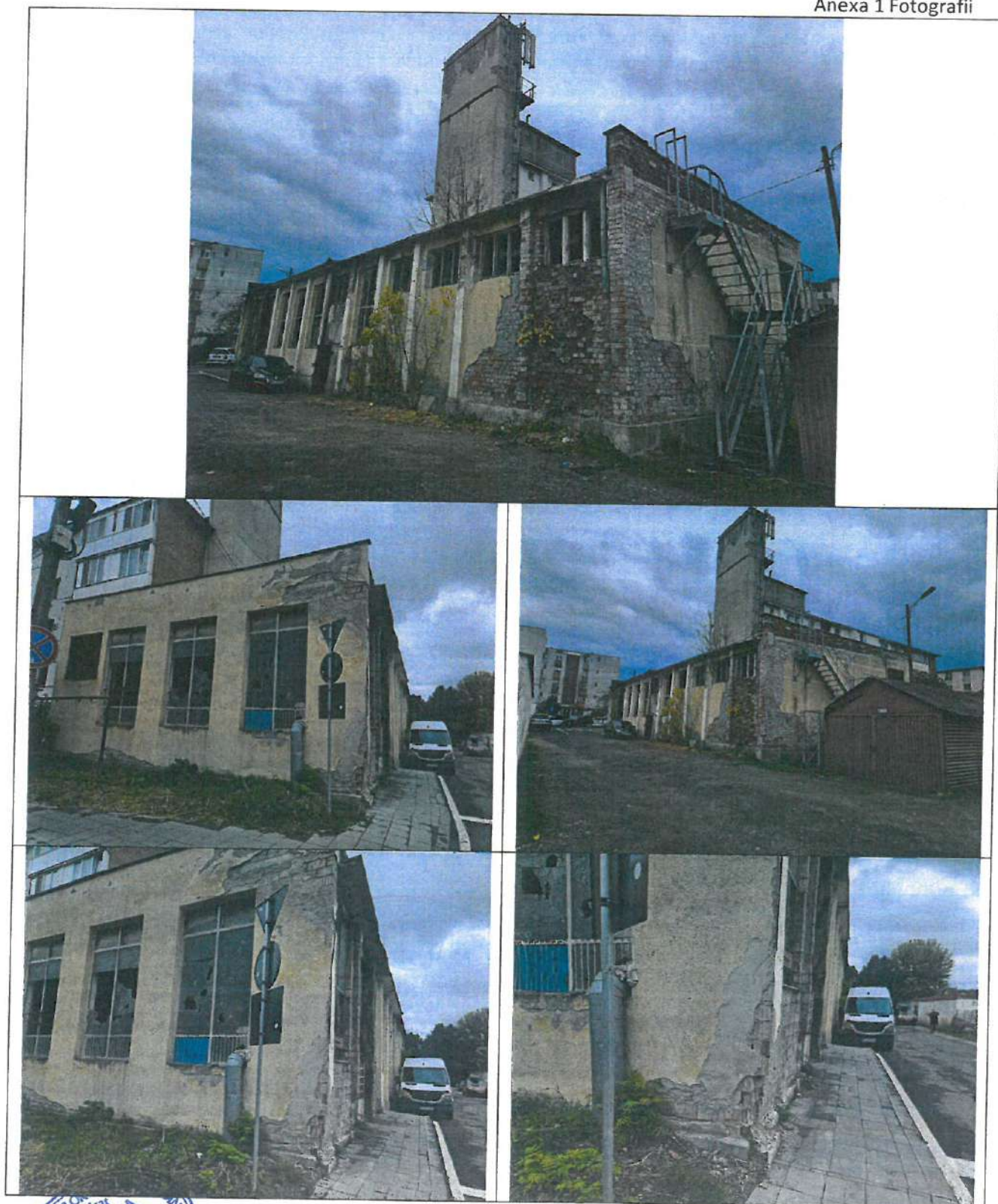
Curs BNR la 21.10.2025 1 euro = 5,0832 lei



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

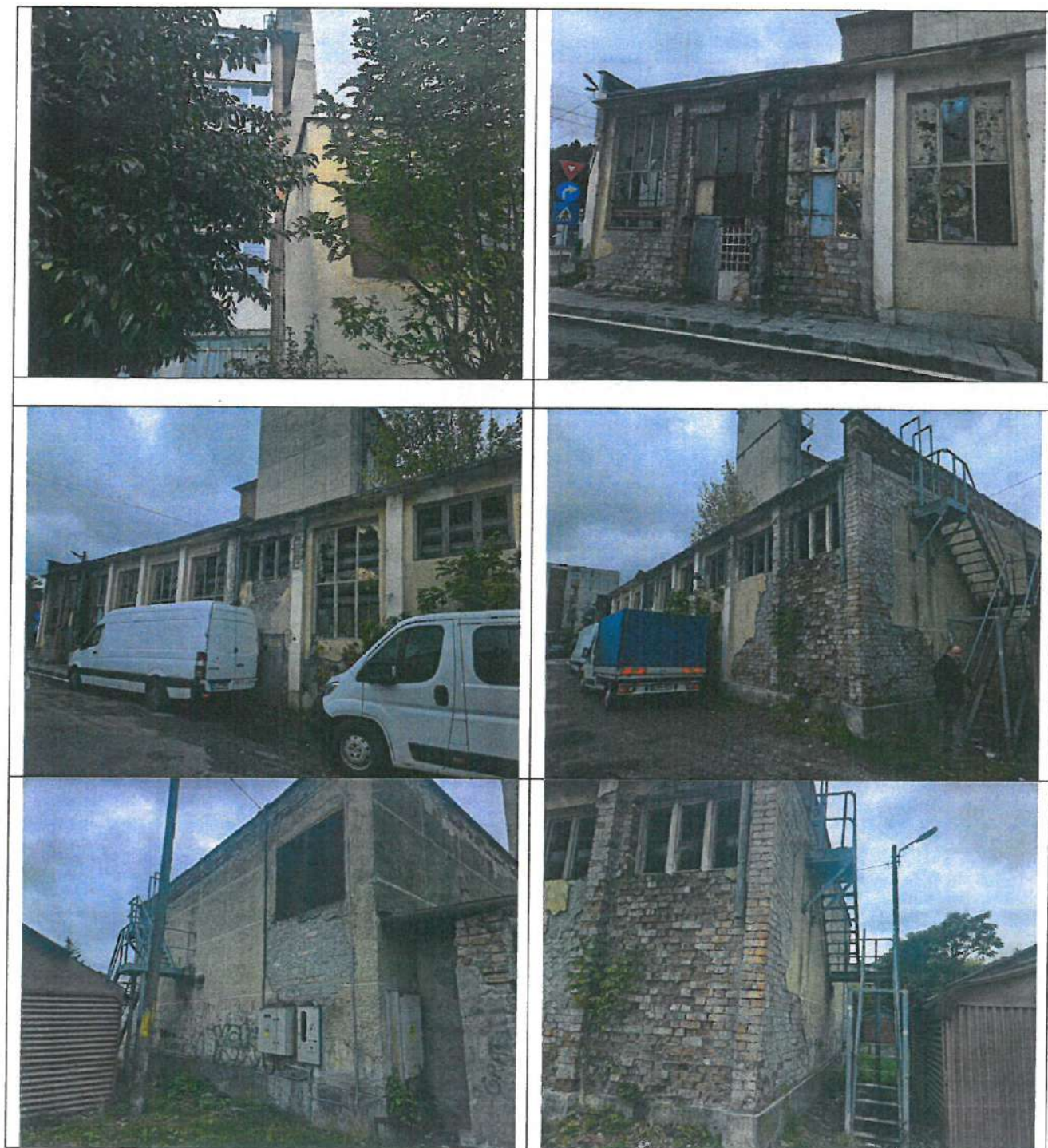
Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Anexe
Anexa 1 Fotografii



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana



Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului



Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Anexa 2 Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54669 Luduș

Nr. cerere	11793
Ziua	02
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
 100194052385



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Mureș, UAT Luduș, Loc. Luduș, Str. Bradului, Nr. 4A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54669	480	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54669-C1	Jud. Mureș, UAT Luduș, Loc. Luduș, Str. Bradului, Nr. 4A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:467 mp; Centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier si magazie, construita pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri private la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3737 / 30/04/2014	
Act Normativ nr. HG 954, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (Hot. 62/15.04.2014-CONSILIUL LOCAL LUDUS, Documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL LUDUS, (domeniul privat)	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE transcris din CF 1839 Gheja., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) ORASUL LUDUS, (domeniul privat)	
9730 / 07/11/2018	
Act Administrativ nr. 192, din 25/09/2018 emis de ORASUL LUDUS Consiliul Local;	
B3 Se modifica regimul juridic cu privire la dreptul de proprietate inscris sub B1 si B2 din "domeniul public" in "domeniul privat"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Pagina 1 din 3

Extrahere pentru informare on-line la adresa aplay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mures, loc. Ludus, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Carte Funciară Nr. 54669 Comuna/Oraș/Municipiu: Luduș

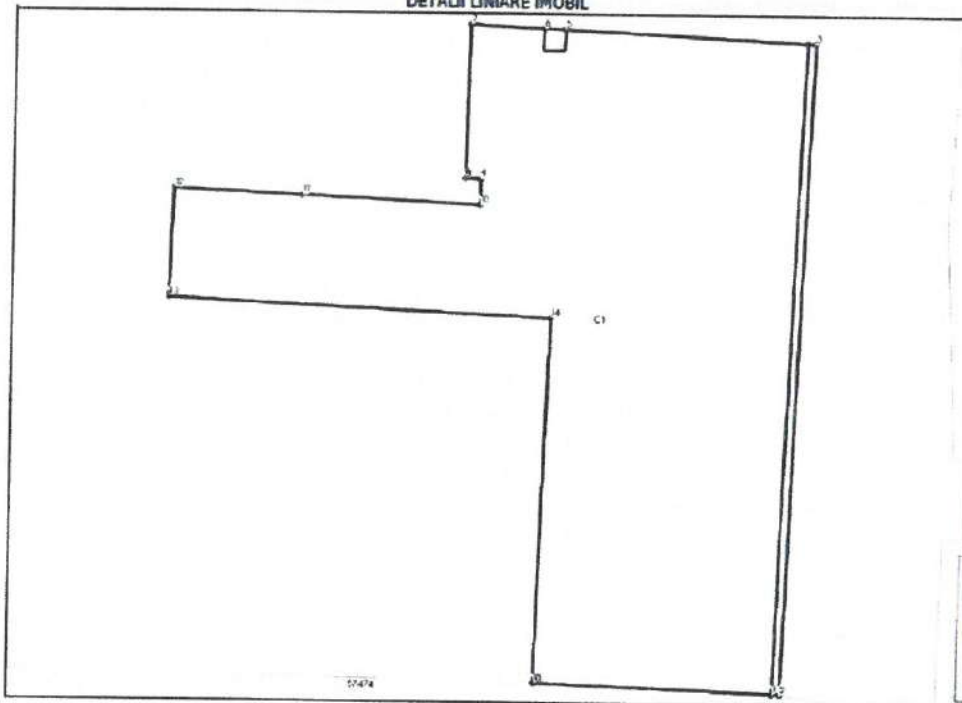
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54669	480	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	480	-	-	-	terenul este neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54669-C1	construcții administrative și social culturale	467	Cu acte	S. construita la sol: 467 mp; Centrala termica de cartier nr. 1, compusa din: sala cazanelor, atelier și magazie, construita pe fundatie de beton, zidarie din caramida, planseu din prefabricate de beton armat

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungima segment m (m)
1	2	0.384
2	3	30.341

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa apay.anep.ro

Formular versiunea 1.1



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mures, loc. Luduş, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Carte Funciară Nr. 54669 Comuna/Oraş/Municipiu: Luduş

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment m (m)
3	4	0.377
4	5	11.325
5	6	0.991
6	7	3.414
7	8	7.189
8	9	0.694
9	10	1.198
10	11	8.283
11	12	5.952
12	13	5.1
13	14	17.824
14	15	16.987
15	1	11.174

²⁰² Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
²⁰³ Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
02/09/2025, 13:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Există o secţiune de informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Vizat spre neschimbare
Secretar general al oraşului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 "CT Big"
jud. Mures, loc. Ludus, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			ANEXA NR. 11
Scara 1:500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
54669	480	str. Bradului, nr. 4A	
Cartea Funciara nr	1839	UAT	Gheja

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Protecție Stereografică 1970"				
Parcela(ți): 18				
Nr. punct	Coordonate pe de măsură X (m)	Y (m)	Longime măsură D(m)	
127	652708.518	430973.447	11.174	
123	652708.082	430984.613	0.504	
125	652708.080	430984.097	36.541	
121	652708.408	430986.197	9.277	
129	652708.415	430986.620	11.320	
130	652709.080	430984.503	0.504	
128	652708.994	430975.518	3.414	
126	652708.172	430970.408	7.106	
122	652709.805	430981.602	0.094	
131	652709.954	430970.405	1.108	
127	652708.706	430970.831	0.283	
124	652709.120	430962.200	3.952	
128	652709.308	430968.410	5.190	
123	652708.280	430965.253	17.424	
121	652708.886	430974.610	10.987	

Scrimă 080mp P=121.233m

Suprafata masurata = 480 mp
 Suprafata din act = 480 mp

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentii
1	OC	480		Terenul este nemontat
Total		480		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentii
C1	467		centrala termica de central
Total		467	

Executant: **Santia Gheorghe**

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RU-SB-F
SANTIA GHEORGHE

Receptionat: **MENTES DINU**

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Mures
MENTES DINU
 referent

3137 / 28 MAI 2014

Data: 30.04.2014

Se confirmă suprafata din măsuratori si intrucuirea imobilului în baza de date

Vizat spre neschimbare
 Secretar general al oraşului



Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

ORASUL LUDUS

FISA MILOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 10001075 Fel,serie,nr.,data doc. proveniența: BI, 111/000 - din - 31.01.2024 Valoare de inventar: 437.800,00 Valoare de intrare: 1.980.636,88 Amortizare lunara: 0,00 Valoarea ramasa de amortizat: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: ClaDIRE CENTRALA TERMICA 1 Loc de folosinta: CT1-BIG Accesorii:	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.1.4. Centrale termoelectrice si nucleare-electrice, in afara Data dării în folosinta: Luna: Ianuarie - Anul: 1989 Data amortizării complete: Luna: Ianuarie - Anul: 2017 Durata normala de functionare: 576 luni Cota de amortizare: 0,0000 %
--	---

Nr. Crl.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	600/31.01.2024	Intrare in evidenta	1	1.980.636,88	0,00
2	1/18.09.2025	Reevaluare cf raport evsi.Brustur Loredana	1	0,00	1542836,88
Total rulaje				1.980.636,88	1542836,88
Sold				437.800,00	



Vizat spre neschimbare
 Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
NR. 36121 DIN 29.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 210 din 29.08.2025

în scopul:

Informare

Ca urmare a cererii adresate de **ORAȘUL LUDUȘ** cu sediul în județul Mureș, orașul Luduș, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 26, cnp/cui _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 36121 din 29.08.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Mureș, orașul Luduș, Strada Bradului, nr. 4A tarla _____, parcela _____, C.F.: 54669 număr cadastral/topografic 54669.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Luduș nr. 35 din 2011, modificată prin _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul identificat prin Extrasul de Carte Funciară nr. 54669 - Luduș, nr. cad. 54669, situat în județul Mureș, orașul Luduș, str. Bradului nr. 4A este în proprietatea privată a Orașului Luduș, este situat în intravilanul orașului Luduș.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafață de 480 mp., proprietatea privată a Orașului Luduș, are categoria de folosință curți construcții și este edificat cu C1 - construcții administrative și social culturale.

Imobilul este identificat în UTR 1, zona de referință C - Zona centrală se află în afara zonei protejate și este formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având un regim de înălțime maxim P+4 niveluri în care predomină serviciile și instituțiile publice. **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME.**

ZONA DE IMPOZITARE: A - conform Anexa la HCL nr. 233 din 17 decembrie 2019 - privind încadrarea străzilor în zone de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTILIZĂRI ADMISE

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor Actuale; instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; locașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea, se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zonă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes orășenesc: administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții, bănci și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe, în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și eventual în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor; la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii



Vizat spre neschimbare,
Secretar general al orașului

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei; se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice orășenești, instituții de învățământ și de lăcașurile de cult; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări: activități care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care desfigurează arhitectura și deteriorează finisajul acestora; construcții provizorii care desfigurează aspectul orașului și împiedică fluenta circulației; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor; 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 apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul servicii publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 m², cu un front la stradă de minim 20,00 metri; în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 250 m² și un front la stradă de minim 12,0 m; parcelele sub 250 m² pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 m² și un front la stradă de minim 10,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se vor îndeplini următoarele condiții: se va asigura coerența cadrului construit, se vor respecta distanțele minime față de clădirile existente, se va evita blocarea acceselor carosabile și pietonale existente, se vor conserva arborii existenți.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament - limita între proprietatea privată și domeniul public; **Regim de aliniere** - limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea undue distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejurimi); echipamentele publice pot fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; clădirea va avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, construcția va fi dispusă pe aliniament sau va fi retrasă de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4,0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente, la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri; în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile țesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a țesiturii.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri de la aliniament dacă clădirile au până la P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de linia de proprietate, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la



o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se admit distanțe de minim 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri; clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcani sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,00 metri; în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 250 metri; se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie acoperirea calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public; se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcani în imaginea zonei centrale; în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte; în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor; în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanii clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice diversității de funcțiuni ale zonei și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește: **volumetria** - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcani, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; **arhitectura fațadelor** - armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate; **materiale de construcție** - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; **culoare** - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Ev. Brustur Loredana

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ÎMPREIMUIRI

INDICATORI URBANISTICI:

- admite C.U.T. maxim = 3,0 mp. A.C.C./mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat in scopul declarat pentru:
Informare

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

- Nu este cazul

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- f) - Nu este cazul



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 "CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



Secretar general al orașului,
jr. Măslădean Anca

Arhitect șef,
Valean Titus-Razvan

Achitat taxa de **lei - SCUTIT**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Moldovan Ioan-Cristian

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
jr. Măslădean Anca

ARHITECT ȘEF,
Valean Titus-Razvan

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității _____

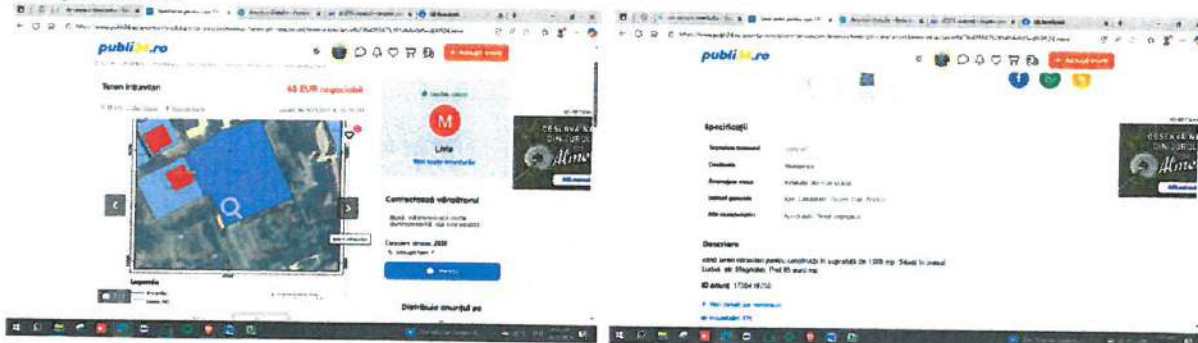


Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

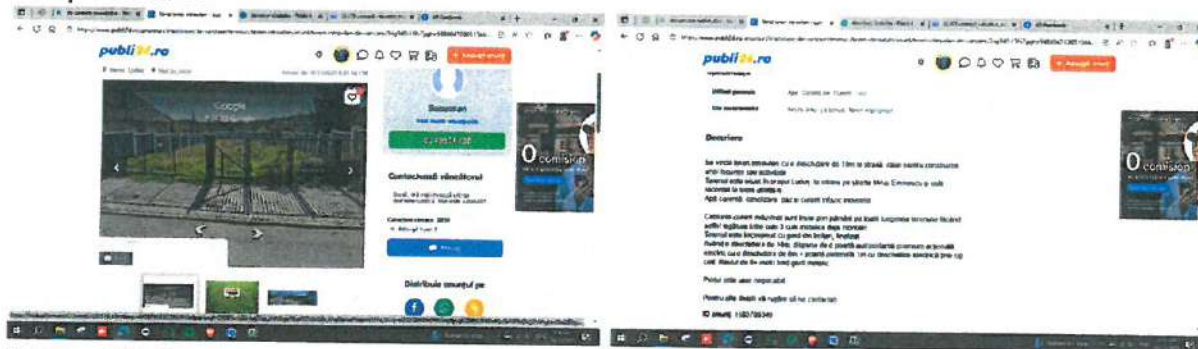
**Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mureș, loc. Ludus, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana**

**Anexa 3
Comparabile terenuri**

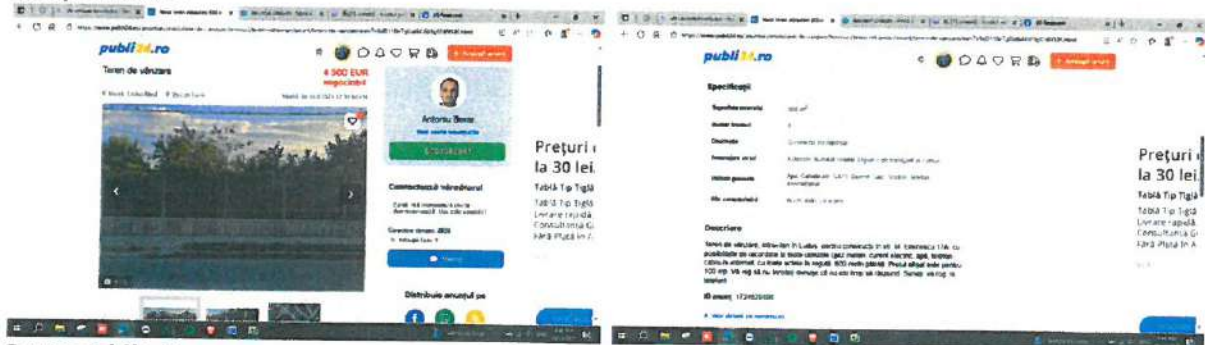
Comparabila A



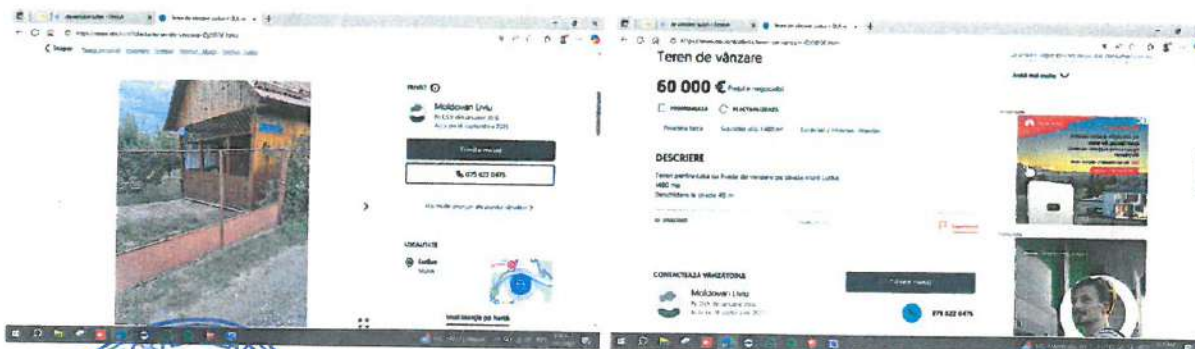
Comparabila B



Comparabila D



Comparabila E



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului

Comparabile proprietăți rata de capitalizare

Comparabila 1



150.000 €
→ 6.000 € (27/08/2025)



Descriere



Depozit in CF 650m²+teren1100

Vand depozit/hala de productie in localitatea
Ludus, strada Marasesti Nr 14, jud Mures (in
curtea fostei cooperative)

Suprafata cladire 650m²

Inaltime 3.5 m

Cladire din caramida

1030 pe doua nivele

Rampe acces la ambele nivele

Suprafata teren 1150m²

Curent electric 380/230

Recent renovat interior/exterior

Tamplarie termopan noua

Apa fantana

Gaze naturale cu debit industrial

Canalizare noua cu decantor 6000l

Imprejmuire cu gard fier



Comparabila 2



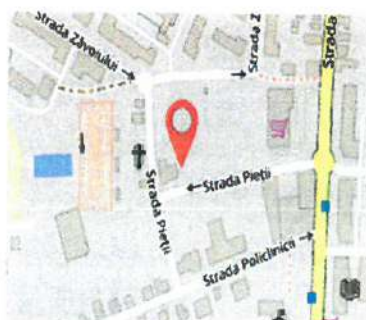
175.000 €
Pret initial



Localizare

Strada Garii 68

Luduș (MS)



Descriere



Hala Industrială

De vanzare hala industrială cu suprafața de
700 mp și teren aferent în suprafața de 5058
mp, îngrădit, situat în Ludus, Str. Garii, nr. 68
(în apropierea Garii CFR). Utilități: - apă-canal-
energie electrică cu P.I. de 35kw/h- acces

Date proprietate

Tranzacție:	Vanzare
Tip proprietate:	Spatiu industrial
S.utila:	700 m ²
S.teren:	5.058 m ²

Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului



Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 " CT Big"
jud. Mures, loc. Luduş, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Comparabila 3

Adresa: Central, Iernut
 Zile în plată: 802 zile
 Ultimul pret solicitat: 250.000 EUR
 738 EUR/mp

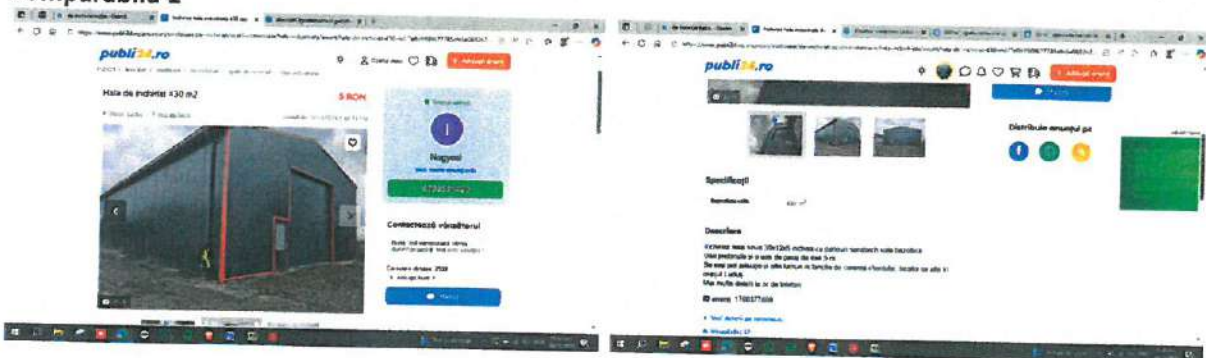
Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Hala depozitare	An constructie:	2015
Suprafata totala:	400 mp	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata teren:	--	Regim inaltime:	P
Stare tehnica:	--	Inaltime spatiu:	--
Nr. locuri parcare:	--	Struct. rezistenta:	--
		Dotari:	--
		Acces:	--
		Utilitati:	--



Comparabila 1

Comparabile proprietăți chirie medie de piata



Comparabila 2



150.000 €
 - 6.000 € (27/08/2025)



Descriere



Depozit în CF 650m² + teren 1100

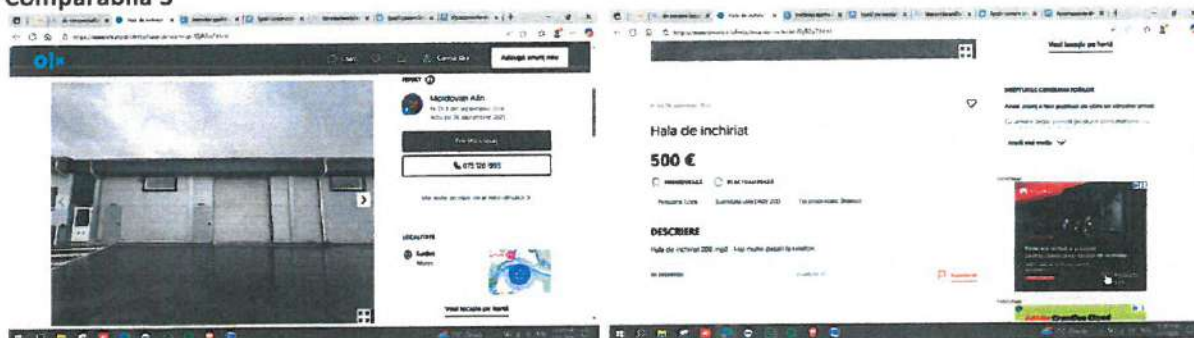
Vand depozit/hala de productie in localitatea Luduş, strada Marasesti Nr 14, jud Mures (in curtea fostei cooperative)
 Suprafata cladire 650m²
 Inaltime 3.5 m
 Cladire din caramida
 1030 pe doua nivele
 Rampe acces la ambele nivele
 Suprafata teren 1150m²
 Curent electric 380/230
 Recent renovat interior/exterior
 Tamplarie termopan noua
 Apa fantana
 Gaze naturale cu debit industrial
 Canalizare noua cu decantor 6000l
 Imprejmuire cu gard fier



Vizat spre neschimbare
Secretar general al oraşului

Raport de evaluare imobil înscris în CF 54669 "CT Big"
jud. Mureș, loc. Luduș, str. Bradului, nr. 4A
Ev. Brustur Loredana

Comparabila 3



Comparabila 4



Florin Dobos

8 iul. 2024 · 🌐

Hala producție, teren 664 mp, hala 500 mp, curent, apa potabila, apa fântână, centrala termica, 2 birouri, 3 grupuri sanitare, curte betonata.
 Pret vânzare 300.000 Euro
 Se poate si inchiria 3 euro / mp
 LUDUS, STR 1 MAI, NR. 40



Vizat spre neschimbare
Secretar general al orașului