

NR. EVX_3058/18.12.2025

RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN TÂRGU
MUREȘ, STR. DÂMBU PIETROS, NR. 29, JUD.
MUREȘ, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 136731**

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
1.	Termenii de referință ai evaluării	5
1.1.	Identificarea evaluatorului	5
1.2.	Identificarea clientului	5
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4.	Activul subiect al evaluării	5
1.5.	Moneda evaluării	5
1.6.	Scopul evaluării	5
1.7.	Tipul valorii utilizate	5
1.8.	Data evaluării	5
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	6
1.12.	Tipul raportului	7
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.14.	Declararea conformității cu SEV	8
1.15.	Specialiști	8
1.16.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță	8
2.	Prezentarea datelor	9
2.1.	Identificare și descriere	9
2.2.	Analiza pieței imobiliare	15
3.	Analiza datelor	18
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	18
3.2.	Descrierea metodologiei de evaluare	18
3.3.	Aplicarea metodologiei de evaluare	20
3.4.	Analiza rezultatului	30
	Anexe	
	- Anexa nr. 1. Acte	
	- Anexa nr. 2. Informații de piață	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Municipiul Târgu Mureș									
Utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș									
Data evaluării	18.12.2025									
Scopul evaluării	Expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, în speță obiectivul de investiții ”Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848”									
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568									
Adresa proprietății	Târgu Mureș, str. Dâmbu Pietros, nr. 29, jud. Mureș									
Amplasare	Imobilul ce urmează a fi expropriat este amplasat pe partea dreaptă a străzii Dâmbu Pietros, direcția de mers strada Dâmbu Pietros spre strada Constantin Dobrogeanu Gherea. În această zonă este propus realizarea unei legături între strada Dâmbu Pietros (stradă asfaltată) și bulevardul 1848 (alee asfaltată și parcări dalate) pe o lungime de 58 ml.									
Tip proprietate	Proprietate imobiliară rezidențială constând în teren intravilan cu suprafață de 369 m ² , edificat cu o casă de locuit tip parter.									
Suprafețe	<table><tr><td>Suprafață teren</td><td>369</td><td>m²</td></tr><tr><td>Suprafață utilă</td><td>~70</td><td>m²</td></tr><tr><td>Suprafață construită la sol = Suprafață construită desfășurată</td><td>95</td><td>m²</td></tr></table>	Suprafață teren	369	m ²	Suprafață utilă	~70	m ²	Suprafață construită la sol = Suprafață construită desfășurată	95	m ²
Suprafață teren	369	m ²								
Suprafață utilă	~70	m ²								
Suprafață construită la sol = Suprafață construită desfășurată	95	m ²								
Anul construirii	Clădirea a fost edificată în jurul anilor 1960-1970 cu funcțiunea de casă de locuit.									
Utilizare existentă	Imobilul are funcțiuni rezidențiale, conform extrasului de carte funciară, nefuncțional, neutilizat la data prezentei.									
Proprietar	Proprietarul imobilului este Butnar Mihai și Moldovan Mariana Doina.									
Curs de schimb	5,0911 lei/€									

Valoarea de piață

Ținând cont de informațiile disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, în opinia mea valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

509.100 lei echivalent a 100.000 €

Tipul valorii utilizate este valoarea de piață, imobilul urmează a fi expropriat, iar despăgubirea trebuie să fie justă și prealabilă și să reflecte valoarea reală de piață a imobilului.

Argumentele care au stat la baza acestei opinii sunt:

- amplasarea: zonă mediană, cu acces la toate facilitățile necesare locuirii, zonă mixtă care grupează funcțiuni preponderent rezidențiale.
- acces: din strada Dâmbu Pietros.
- dimensiunea și dispunerea: clădirea are suprafață construită la sol de 95 m², suprafață construită desfășurată de 95 m², suprafață utilă de circa 70 m², iar terenul aferent are suprafață de 369 m², dimensiune, formă și dispunere favorabilă. Amplasamentul este cel care prezintă atractivitate, clădirea existentă nu se încadrează în cerințele actuale de arhitectură, calitate și confort, având un aspect submediocru, neutilizată la ora actuală.
- accesul la infrastructura tehnico-edilitară: există acces la toate rețelele de utilități edilitare.
- destinația: rezidențială (dacă nu ținem cont de obiectivul de investiții "Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848" propus de Municipiul Târgu Mureș). Ținând cont de proiectul de investiții propus, destinația va fi drum de acces.

În consecință proprietatea imobiliară analizată prezintă atractivitate ridicată datorată atât locației, dispunerii cât și aspectelor non-fizice, cum ar fi raritatea unor asemenea proprietăți pe piață.

ec. Kis Angela

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EI, EBM

Legitimație nr. 13568



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** EVEX CONSULT S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, nr. 44., ap. II., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/888/2001, având cod de înregistrare fiscală RO14340550, telefon +40 265 250 021; e-mail: evex.consult@gmail.com, prin: ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. Identificarea clientului** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Proprietate imobiliară rezidențială situată în Târgu Mureș, str. Dâmbu Pietros, nr. 29, constând în teren intravilan cu suprafață de 369 m², edificat cu o casă de locuit tip parter.
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în LEI și €. Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, în speță obiectivul de investiții "Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848"
- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.
" Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
- 1.8. Data evaluării** Data evaluării este 18.12.2025.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 5,0911 lei.

- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activul subiect al evaluării.
Nu sunt limitări sau restricții semnificative privind inspecția, investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.
Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor, atunci când sunt necesar a fi evidențiate.
- 1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative** Ipoteze semnificative:
Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.
Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea exproprierii.
Evaluatorul a preluat dimensiunile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.
Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
Acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client, ele nefiind verificate din surse independente.

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vici ascunse (neaparente) privind construcțiile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea calculate.

Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară.

Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare.

Ipoteze speciale semnificative: Evaluarea se realizează ținând cont și de Legea nr. 33/1994 și Legea nr. 255/2010, care în esență prevăd că valoarea reală a imobilului se referă la valoarea de piață a casei și terenului expropriat la data evaluării. Aceasta se stabilește prin raport de evaluare, ținând cont de prețurile cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele similare în acea zonă/localitate. Legea cere ca despăgubirea să fie dreaptă și echitabilă, adică să reflecte valoarea pieței și daunele reale suferite de proprietar.

În consecință tipul valorii utilizate este valoarea de piață. Se presupune că cea mai bună utilizare a imobilului este de proprietate rezidențială. Se face abstracție de faptul că imobilul va fi expropriat.

**1.12. Tipul
raportului**

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narrativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare.

**1.13. Restricții
de utilizare,
difuzare sau
publicare**

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în

care ar putea să apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă. Atribuirea valorilor rezultate la o altă dată este interzisă.

Publicarea și/sau utilizarea parțială sau integrală a raportului, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul/utilizatorul desemnat al raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor și a responsabilității evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru posibilele efecte juridice sau financiare ce pot decurge din nerespectarea utilizării și difuzării a prezentului raport.

Pentru a produce efecte și a fi valid, prezentul raport de evaluare necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.

- | | |
|---|---|
| 1.14. Declararea conformității cu SEV | Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 |
| 1.15. Specialiști | Nu a fost posibilă consultarea specialiștilor pentru a reflecta toate particularitățile imobilului și toate aspectele intangibile care afectează valoarea acestuia. |
| 1.16. Factori de mediu, sociali și de guvernanță | Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță. |

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și descriere

În conformitate cu solicitarea clientului, activul de evaluat este proprietatea imobiliară constând în teren intravilan cu suprafață de 369 m², edificat cu o casă de locuit tip parter.

Scpul evaluării este expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, în speță obiectivul de investiții "Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848", realizarea unei legături între strada Dâmbu Pietros (stradă asfaltată) și bulevardul 1848 (alee asfaltată și parcări dalate) pe o lungime de 58 ml, conform hotărârii Consiliului Local Municipal Târgu Mureș nr. 133 din 23 iunie 2025 privind declararea de utilitate publică a obiectivului de investiții „Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848”.

Inspekția imobilului s-a efectuat în cursul lunii decembrie 2025 prin vizionare din exterior. Nu am avut acces în interior, casa nu este locuită, de mult timp, ferestrele, ușile sunt placate cu scândură (probabil protejate, conservate).

Nu am efectuat măsurători, dimensiunile spațiului au fost preluate din documentația disponibilă.

Inspekția, analiza, evaluarea s-a realizat în baza următoarelor înscrisuri:

- Extras de carte funciară nr.136731 al localității Târgu Mureș;
- Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgu Mureș nr. 291 din 28 noiembrie 2024 privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Studiu de fezabilitate Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848”

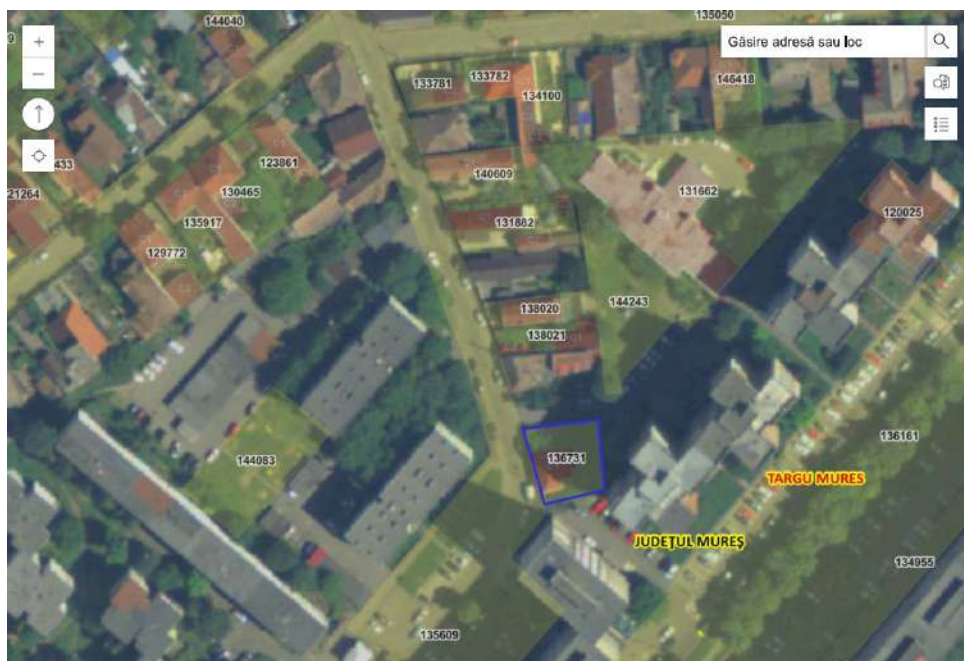
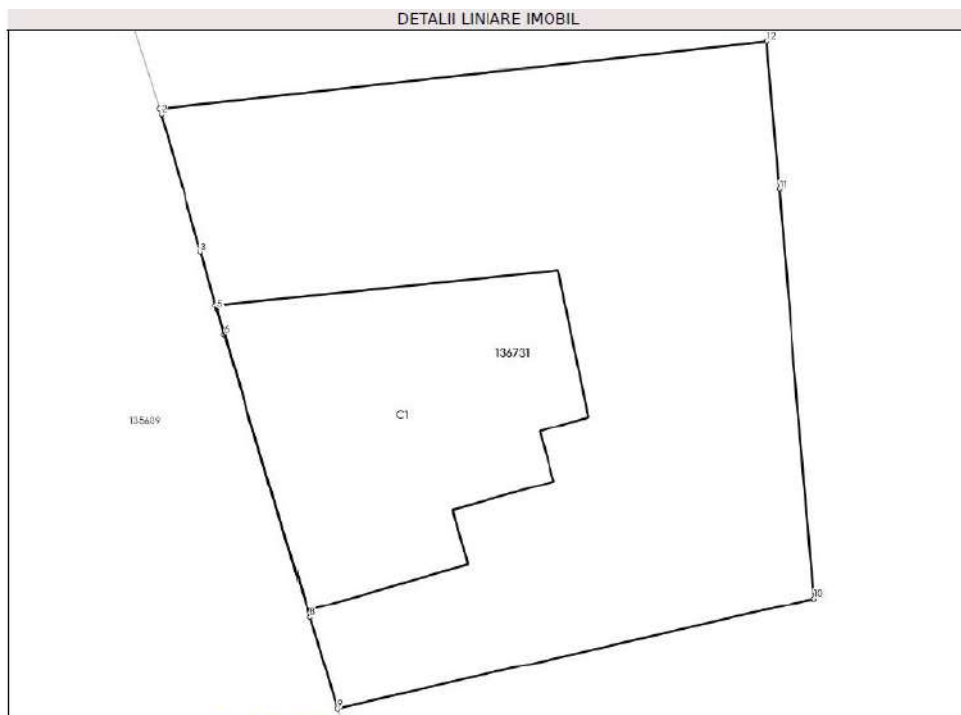
Imobilul este evidențiat în cartea funciară astfel:

Număr carte funciară	136731 a localității Târgu Mureș
Adresa	Târgu Mureș, str. Dâmbu Pietros, nr. 29, jud. Mureș
Descrierea imobilului	A1 nr. Cad. 136731 teren intravilan cu suprafața de 369 m ² , categoria de folosință curți construcții.

A1.1 nr. cad. 136731-C1 S. construita la sol: 95 mp;
Casa de locuit din caramida acoperita cu tigla, compusa
din 3 camere, 1 bucatarie, 1 camara, 1 baie, 1 antreu, 1
pivnita.

Proprietar: Butnar Mihai și Moldovan Mariana Doina, conform:
Încheiere CF nr. 18233 din 11.03.2016; Act notarial nr.
320, din 11.03.2016 emis de NP Dobirta Daniela
Luminita (act administrativ nr. 211/16.02.2016 emis de
Municipiul Tg. Mures, documentatia cadastrala avizata
cu nr. 13204/02.03.2016 de catre OCPI Mures.);
Se infiinteaza cartea funciara 136731 a imobilului cu
numarul cadastral 136731/Târgu Mures, rezultat din
alipirea urmatoarelor imobile:~-nr.cad.3222 (id electronic
126643) din cf.95421/N (id electronic 126643) care se
sisteaaza;~-nr.cad.136475 din cf.136475 care se
sisteaaza;
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1717, din
02/10/2008 emis de BNP Luminita Dobirta;
Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin
Conventie, cota actuala 269/369, cota initiala 1/1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126643/Târgu
Mures, incheierea nr. 58375din 03-10-2008 pozitie
transcrisa din CF 126643/Târgu Mures, incheierea nr.
58375din 03-10-2008 Act Administrativ nr. 1803, din
15/10/2015 emis de Municipiul Tirgu Mures
(documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures);
Intabulare, drept de proprietate (cu titlu initial de
dobandire: conventie cumparare c.v.c. aut. nr.
1717/02.10.2008 NP Luminita Dobirta - incheiere nr.
58375/03.10.2008), dobandit prin Conventie, cota
actuala 100/369, cota initiala 1/1
Observatii: pozitie transcrisa din CF 136475/Târgu
Mures, incheierea nr. 77478din 20-11-2015 pozitie
transcrisa din CF 136475/Târgu Mures, incheierea nr.
77478din 20-11-2015

Proprietatea imobiliară este amplasată în zona mediană a municipiului Târgu Mureș, pe strada Dâmbu Pietros, nr. 29, într-o zonă rezidențială. Activul de evaluat constă în teren intravilan cu suprafață de 369 m², edificat cu o casă de locuit tip parter.



Terenul aferen clădirii are suprafață de 369 mp. Terenul este plat, formă regulată, cu front la strada Dâmbu Pietros de 21,15 m și 16,53 m (drum access pre blocuri), 16,53 m spre allee de access pre Bdul 1848 și 18,86 m latura opusă cu strada Dâmbu Pietros.

Accesul la teren se face din strada Dâmbu Pietros (două laturi, poarta este la strada Dâmbu Pietros).

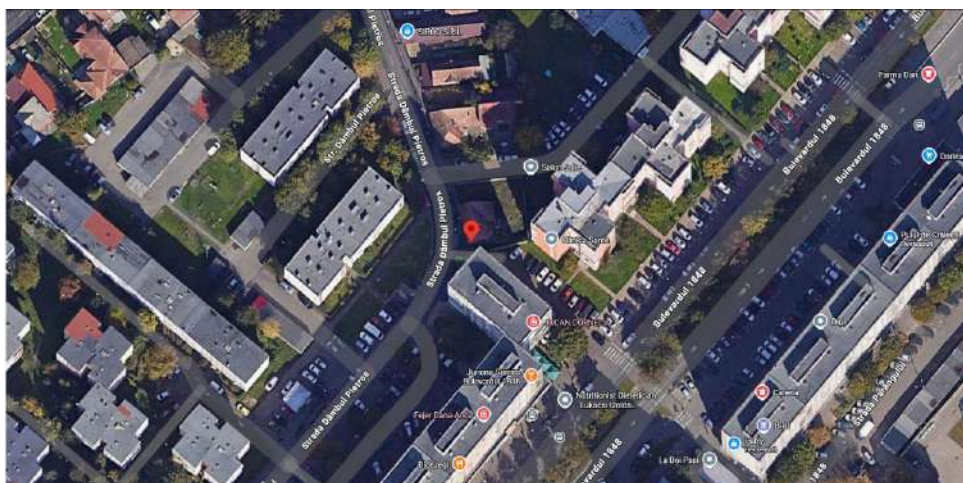
Terenul are acces la toate rețelele de utilități edilitare.

Terenul este împrejmuit, gard din beton pe tot perimetrul.

Terenul are dimensiune, formă și dispunere favorabilă.

Amplasamentul este cel care prezintă atractivitate, clădirea existentă nu se încadrează în cerințele actuale de arhitectură, calitate și confort, având un aspect submediocru, neutilizată la ora actuală

Indicatorii urbanistici nu se cunosc, nu am avut la dispoziție certificat de urbanism însă, având în vedere localizarea, categoria de folosință și caracterul zonei amplasamentul este adecvat pentru utilizare rezidențială.







Principalele caracteristici ale clădirii de evaluat se prezintă astfel:

Tipul clădirii	parter
An edificare:	probabil anii 1960-1970
Împărțire funcțională	3 camere, 1 bucatarie, 1 camara, 1 baie, 1 antreu, 1 pivnita
Structura de rezistență:	fundații din beton zidărie din cărămidă
Compartimentări:	zidărie din cărămidă
Acoperiș:	tip șarpantă, grinzi de lemn, învelitoare țiglă
Tâmplărie exterioară:	uși, ferestre din lemn cu geam simplu

Finisaje	tencuieli tip strop
exterioare:	
Pardoseli:	parchet, gresie
Finisaje	tencuieli zugrăveli simple
interioare	
Instalații	instalație electrică pentru iluminat,
funcționale	instalații apă
	instalații canalizare
Sistem	de cazan pe gaz și calorifere
încălzire	
Stare tehnică	satisfăcătoare
	clădirea nu este în funcțiune, golurile (ferestre, uși) sunt baricate date cu scândură. Acoperișul, învelitoarea prezintă degradări, deteriorări pe arii extinse. Finisajele sunt de asemenea deteriorate. Aspectul general este submediocru.
	În opinia mea s-ar impune refacerea completă a clădirii, cu materiale adecvate cerințelor actuale.
	În majoritatea cazurilor clădirile vechi de peste 50 ani se demolează, această soluție se justifică economic.

Elemente geometrice:

Suprafață utilă	~70 m ²
Suprafață construită la sol	95 m ²
Suprafață construită desfășurată	95 m ²

2.2. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai

bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea de evaluat este o casă de locuit, cu funcțiune rezidențială, situată în Târgu Mureș zona mediană.

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților rezidențiale tip case de locuit individuale din Târgu Mureș, zona mediană și zone similare ca atractivitate.

Am identificat informații de piață: tranzacții proprietăți imobiliare similare, încheiate în perioada 2022-2024 și avem la dispoziție oferte actuale de proprietăți imobiliare având caracteristici similare.

În Anexe sunt prezentate informații detaliate privind proprietăți imobiliare similare celei evaluate.

Sinteza informațiilor de piață:

Nr. crt.	Data tranzacției	Adresa imobilului	Preț €	Preț unitar €/m ²	Suprafață teren (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	Scd (m ²)	An edificare	Număr camere	Descriere, particularități
1	27-06-22	Tg Mureș, str. Budai Nagy Antal, nr. 18	228.483	676	404	281,67	205,00	338,00	1997	6	72 mp depozite, 133 mp casa cote teren 404/464
2	07-03-23	Tg Mureș, str. Bucegi, nr. 4	100.000	1.000	412	83,33	100,00	100,00		3	
3	20-03-23	Tg Mureș, str. Bucegi, nr. 11	267.211	3.340	396	66,67	80,00	80,00		2	
4	06-06-23	Tg Mureș, str. Dâmboviței, nr. 18	167.000	1.898	400	73,33	88,00	88,00	1955	2	
5	02-09-22	Tg Mureș, str. Dâmboviței, nr. 24	150.000	1.208	443	88,67	124,14	124,14		2	
6	10-06-24	Tg Mureș, str. Vulturilor, nr. 20	30.000	500	142	42,86	60,00	60,00		1	cote de cate 45405/182080 parte fiecare din teren în suprafață totală de 285 mp
7	08-07-24	Târgu Mureș, str. Cireșului, nr. 12.	240.000	1.250	742	160,00	192,00	192,00			
8	ofertă	zona Furnica	250.000	833	576	250,00		300,00	1995	7	funcțiuni rezidențiale și nerezidențiale
9	ofertă	zona Ville Dealul mic	170.000	1.288	400	110,00	66,00	132,00	2000		panouri solare 6 kw
10	ofertă	str. Lămâiței	220.000	550	739	350,00		400,00	1985		funcțiuni rezidențiale și nerezidențiale
11	ofertă	Dâmbul Pietros	145.000	929	600	130,00		156,00		3	casă cu etaj

Nr. crt.	Data tranzacției	Adresa imobilului	Preț €	Preț unitar €/m ²	Suprafață teren (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	Scd (m ²)	An edificare	Număr camere	Descriere, particularități
12	ofertă	str. Predeal	148.000	1.321	264	80,00		112,00	1990	3	casă singur în curte, 2 apartamente, se vinde mobilat și utilat parțial
13	ofertă	semicentral vis-à-vis de Selgros	160.000	1.270	300	90,00		126,00	1975	3	are garaj și anexe, singur în curte
14	ofertă	intersecție Ciocanului și Iernutului	165.000	1.179	290	100,00		140,00	1969	3	singur în curte, pivniță, garaj, depozit
15	ofertă	str. Predeal	42.000	1.000	350	30,00		42,00		2	curte comună, cotă de 1/2 din 700 mp, necesită investiții
16	ofertă	Dâmbul Pietros	298.000	1.014	350	210,00		294,00	2004	4	3 niveluri, singur în curte, panouri solare, se vinde complet mobilată, 3 băi
17	ofertă	Dâmbul Pietros	480.000	902	733	380,00		532,00	2005	6	foișor, piscină mică, P+E, mic laborator cofetărie
18	ofertă	Orașul de Jos	374.000	1.172	1.000	228,00		319,20	2008	7	două locuințe complet mobilate și utilate D+P+M

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări ținând cont de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim productiv
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Comercială	Da	Da	Nu	Nu
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu

Având în vedere cele de mai sus și scopul lucrării, considerăm cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea de proprietate imobiliară cu destinație rezidențială.

3.2. Descrierea metodologiei de evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind

tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea

imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi: recuperabilă (reparații neefectuate la timp); nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă; nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea funcțională, ce poate fi: recuperabilă; nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

**3.3. Aplicarea
metodologiei
de evaluare**

Având în vedere caracteristicile juridice, fizice, destinația imobilului, informațiile disponibile :

- abordarea prin piață : este aplicabilă, am identificat informații de piață referitoare la proprietăți având caracteristici similare, apropiate de imobilul subiect.
- abordarea prin venit : nu se poate aplica, deși am identificat informații de piață privind închirierile, imobilul subiect nu este funcțional, nu este utilizabil, închiriabil, costurile repunerii în funcțiune nu pot fi estimate credibil.
- abordarea prin cost: este aplicabilă, însă cu rezerve având în vedere caracteristicile imobilului, vechimea acestuia.

Am considerat că abordarea prin piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță, credibilitate a informațiilor.

Evaluarea proprietății imobiliare – abordarea prin piață

În cadrul abordării prin piață a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

Am folosit ca unitate de comparație prețul pentru că din perspectiva pieței localizarea este în principal luată în considerare la aprecierea

atractivității proprietăților (atât la închiriere, cât și la utilizări proprii).

În continuare sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

Ivanus Suceava Daniela Florina

O = SPN SUCEAVA

08/07/2024 13:40:24 UTC+02

Duplicat

CONTRACT DE VÂNZARE

calitate de cumpărători, în următoarele condiții:-----

--1. Subsemnații vânzători, declarăm că vindem cu deplin drept de proprietate cumpărătorilor, din patrimoniul personal cotele noastre de câte 3/16-a parte fiecare- [REDACTED]

[REDACTED] din **terenul intravilan-curți construcții în suprafață totală de 742 mp.**, împreună cu cotele de câte 3/16-a parte fiecare- [REDACTED]

[REDACTED] din construcție **C1** Nr. niveluri:2; S. construita la sol:158 mp; Casă de locuit din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din : subsol - 1 pivniță parter - 2 antreuri, 1 baie, 1 cămară, 1 bucătărie, 3 camere, 1 hol, 2 cămări, 1 acces pod și **C2** Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; 1 magazie. Imobil situat în Loc. Târgu Mureș, str. Cireșului nr. 12, județul Mureș, **înscris în CF nr. 125293-Târgu Mureș**, nr. cad./top. 125293, nr. crt. A1, A1.1, A1.2, nr cf vechi 96843/N, nr. cad. vechi 4699, nr. top. 4679/4/14, 4679/5/11, 4679/4/15, 4679/5/12. -----

--3. Prețul vânzării-cumpărării, stabilit de comun acord, de noi părțile contractante este de **240.000 euro (două sute patruzeci și cinci mii euro)**, echivalent cu suma de 1.195.200 lei (un milion una sută nouăzeci și cinci mii două sute lei) calculată la un curs de 4.98 lei pentru un euro, din care s-a achitat cu titlu de avans suma de 100.000 euro (una sută mii euro) prin virament bancar, din resurse proprii ale cumpărătorilor, proporțional cu cotele deținute de către vânzători, conform Anteacontractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1318 din data de 27.05.2024 la acest birou notarial, iar diferența de 140.000 euro (una sută patruzeci și cinci mii euro), din resurse proprii ale cumpărătorilor, s-a achitat azi, data autentificării, anterior semnării, în conturile vânzătorilor astfel: suma de 87.500 euro



CARTE FUNCİARĂ NR. 125293 COPIE

Carte Funciară Nr. 125293 Târgu Mureș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:96843/N

Nr. cadastral vechi:4699

Nr. topografic:4679/4/14; 4679/5/11;

4679/4/15; 4679/5/12

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125293	742	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125293-C1	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:158 mp; Casă de locuit din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din : subsol - 1 pivniță parter - 2 antrouri, 1 baie, 1 cămară, 1 bucatărie, 3 camere, 1 hol, 2 cămări, 1 acces pod.
A1.2	125293-C2	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; 1 magazie.

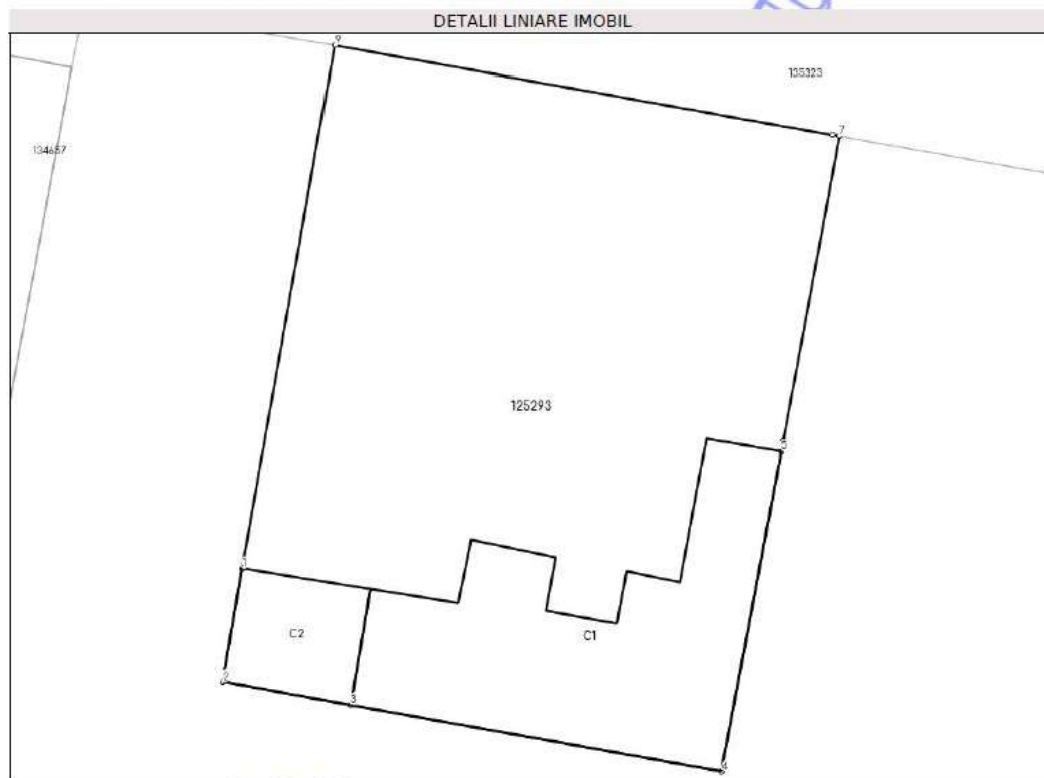
Carte Funciară Nr. 125293 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125293	742	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Comparabila B



IMFS ESTATE • Consultați imobiliari și de credit, la un telefon distanță >

< Înapoi

Distribuie



Toate imaginile (20)

Casa cu functiune mixta si 300 mpc, langa Furnica! 0% comision.

250 000 € 1 000 €/m²

[Calculeaza rata lunara](#)

Suprafață utilă:	250 m ²
Numărul de camere:	7
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	aer condiționat

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1995
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic
Siguranță:	uși / ferestre blindate

Suprafață teren (m²):	576 m²
Tip acces:	asfaltat
Media:	☐ apă curentă
	☐ gaz
	☐ electricitate
	☐ canalizare

Descriere

Sună acum pentru o vizionare! 0% comision cumpărător.

Îți dorești o proprietate complexă, la doar 10 minute de mers pe jos de Mureș Mall? Cu posibilitatea de a avea o funcțiune mixtă - office - comercial - rezidențial, două corpuri de clădire, posibilitatea de a delimita 4 unități individuale cu acces separat și curte liberă ce poate fi folosită pentru grădină, grătar, spațiu de recreere sau de joacă, avem proprietatea ideală pentru tine. Aceasta este potrivită atât pentru utilizarea sa ca rezidență și spațiu de birou sau transformarea în mai multe unități rezidențiale individuale, fiind astfel și o bună variantă de investiție. Contactează-ne pentru o vizionare!

Dorești să-ți vinzi sau închiriezi proprietatea? IMFS Estate oferă servicii imobiliare de la A la Z, inclusiv în cazul în care ai nevoie de un designer de interior, instalator, electrician, cadastrist sau dacă dorești să-ți renovezi proprietatea. Tradiție încă din anul 2003, prin Real Expert, expertul tău imobiliar, InstexPro, profesionistul tău în instalații sanitare și de încălzire și parteneri serioși și cu experiență. Contactează-ne cu încredere la numărul Contactează-ne pentru oferta de servicii completă și hai să ne cunoaștem.

Mai puțin ^

ID: 9505259

[Raportează](#)

ID în birou: CP2439924

Comparabila C

De vanzare casa cu 9 camere in zona Dimbu

Dâmbu Pietros, Târgu Mureș - Vezi Hartă

220.000 €

Rate de la 4.957 RON/lună € [simulează credit](#)



De vanzare casa cu 9 camere +dependente,parter+mansarda, camere decomandate, 5 bai,curte amenajata,copertina pentru 2 masini.Momentan in casa este amenajat un laborator de analize medicale si o cafenea,se poate achizitiona si pentru continuarea activitati sau pentru casa de locuit,teren 787mp Pretul de vanzare este de 220000 Euro NEGOCIABIL fm tel [07400****](tel:07400****) Vezi tot numărul COD 6 E

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: X594010AU

Actualizat în: 26.03.2025

Tip locuință:	Individuală	Nr. camere:	9
Suprafață utilă:	350 mp	Suprafață construită:	400 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	5
Nr. terase:	1	Suprafață teren:	787
Front stradal:	25 m	Înveliț acoperiș:	Tigla
An construcție:	1985 (Finalizată)	Regim înălțime:	P+1E+M
Nr. locuri parcare:	2		

Facilități

Destinație	Rezidențial				
Pereti	Faianță	Vopsea lavabila			
Podele	Parchet	Gresie			
Stare interior	Buna				
Ferestre cu geam termopan	PVC				
Utilități	Curent	Apă	Canalizare	Gaze	CATV
Sistem încălzire	Centrala proprie		Calorifere		
Acces internet	Cablu		Fibra optica		
Amenajare strazi	Asfaltate	Mijloace de transport in comun		Iluminat stradal	



CARTE FUNCİARĂ NR. 130302

COPIE

Carte Funciară Nr. 130302 Târgu Mureș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7729

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str Lamaitei, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4618/2/1	739	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4618/2/1	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str Lamaitei, Nr. 6	casa in caramida acoperita cu tigle compusa din: 1 camera. 1 bucatarie. 1 baie. 1 camera. 1 terasa si la subsol 1 spalator. 1 pivnita

Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-cu-etaj-120-mp-teren-600-mp-imediat-ocupabila-dambu-pitros-IDtu22>

Heron Imobiliare



Casă cu etaj, 120 mp, teren 600 mp, imediat ocupabila, Dambu Pitros

145 000 €

1 115 €/m²

Dambul Pietros, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 130 m²

Numărul de camere: 3

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz sistem centralizat

Informații suplimentare: mansardă

Suprafață teren (m²): 600 m²

Media:electricitatecanalizareapă curentă

Asigurare pentru casa ta

Vă oferim spre vânzare o casa cu etaj, avand o suprafată de 120 mp si amplasată pe un teren perfect de 600 mp, cu doua intrari de pe două străzi diferite,imediat ocupabila.

Casa este compartimentata astfel :

PARTER :hol,pivniță, baie, bucatarie, cameră

ETAJ :hol, baie, 2 camere si un balcon.

Pret 145.000 euro.

ID: 7026958

Justificarea ajustărilor:

Tip ajustare	Justificare
Ajustări aferente tranzacționării	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
Suprafață construită desfășurată (mp)	Ajustările pt suprafață, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafata proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită suprafeței.
Suprafață teren (mp)	Ajustările pt suprafață teren, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafata proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită suprafeței.
An edificare	Proprietățile comparabile A și B sunt construcții mai noi, proprietatea subiect și comparabilele C și D sunt construcții vechi, motiv pentru care am aplicat ajustări negative comparabilelor A și B.
Alte amenajări	Ajustările se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un client tipic le va plăti pentru o proprietate în cazul unor amenajări suplimentare. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual. Ajustarea a rezultat din date secundare.
Finisaje	Ajustările pentru finisaje, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când finisajele proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită calității finisajelor. Proprietățile comparabile au finisaje medii și medii spre superioare, au fost aplicate ajustări negative la toate proprietățile comparabile.

Utilități	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Componente non-imobiliare	Ajustările pentru componente non-imobiliare se aplică atunci când proprietatea include în preț componente non-imobiliare, ca de exemplu mobila. Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări.

În continuare este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață.

Ajustări	Subiect	A	B	C	D
Suprafață construită desfășurată (mp)	95	192	300	400	156
Preț (oferta/vanzare) (euro)		240.000	250.000	220.000	145.000
Tipul tranzacției		tranzacție	oferta	oferta	Ofertă
Ajustare		0%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (euro)		0	-25.000	-22.000	-14.500
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Condiții de piață	prezent	2.024	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
Preț ajustat (euro)		240.000	225.000	198.000	130.500
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str. Dâmbu Pietros	Tg Mureș, str. Cireșului, nr. 12.	Târgu Mureș, zona Furnica	Târgu Mureș, str. Lămâitei	Târgu Mureș Dâmbu Pietros
		(superioară)	(superioară)	(similară)	(similară)

Ajustări	Subiect	A	B	C	D
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		-24.000	-22.500	0	0
Preț ajustat (EURO)		216.000	202.500	198.000	130.500
Suprafață consruită desfășurată (mp)	95	192	300	400	156
		(superioară)	(superioară)	(superioară)	(superioară)
Ajustare (%)		-5%	-11%	-17%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-10.734	-22.684	-33.750	-5.906
Preț ajustat (EURO)		205.266	179.816	164.250	124.594
Suprafață teren(mp)	369	742	576	739	600
		(superioară)	(superioară)	(superioară)	(superioară)
Ajustare (%)		-17%	-11%	-21%	-11%
Valoare ajustare (EURO)		-34.313	-19.042	-34.037	-13.458
Preț ajustat (EURO)		170.954	160.773	130.213	111.135
PIF	1960	1995	1985	1970	1970
		(superior)	(superior)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		-15%	-10%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		-25.643	-16.077	0	0
Preț ajustat (EURO)		145.311	144.696	130.213	111.135
Alte amenajări	nu	nu	copertină	nu	nu
		(similar)	(superior)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	-1%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	-1.447	0	0
Preț ajustat (EURO)		145.311	143.249	130.213	111.135
Finisaje	inferioare, nefuncțională	medii, funcțională	medii, funcțională	medii, funcțională	medii, funcțională
		(superior)	(superior)	(superior)	(superior)
Ajustare (%)		-25%	-25%	-20%	-10%
Valoare ajustare (EURO)		-36.328	-35.812	-26.043	-11.114
Preț ajustat (EURO)		108.983	107.437	104.171	100.022
Utilități	Da	Da	Da	Da	Da
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		108.983	107.437	104.171	100.022
Componente non-imobiliare	nu	Nu	Nu	Nu	Nu
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		108.983	107.437	104.171	100.022
Preț ajustat (euro/mp)		567,62	358,12	260,43	641,17
Ajustare totala neta (euro)		-131.017	-117.563	-93.829	-30.478

Ajustări	Subiect	A	B	C	D
Ajustare totala neta (%)		-55%	-52%	-47%	-23%
Ajustare totala bruta (euro)		131.017	117.563	93.829	30.478
Ajustare totală bruta (%)		55%	52%	47%	23%
Valoarea estimata (euro)	100.022				
Valoarea estimata (rotunjit)		100.000	(euro)	509.100	(lei)

În opinia mea valoarea spațiului analizat de prezenta este valoarea ajustată a proprietății comparabile D, deoarece acestei comparabile i-au fost aduse cele mai mici ajustări.

În consecință, în opinia mea valoarea de piață a imobilului analizat de prezenta este :

V_{abordare prin piață} = 509.100 lei echivalent a 100.000 €

Valoarea unitară =

1.429 €/m²Su (suprafața utilă = 70 m²)

1.053 €/m²Scd (suprafața construită desfășurată = 95 m²)

3.4. Analiza rezultatului

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de închiriere a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Exprimarea opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

În opinia mea valoarea de piață estimată este adecvată, corespunzătoare, justificată, în concordanță cu informațiile de piață.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

509.100 lei echivalent a 100.000 €

Valoarea unitară este:

1.429 €/m²Su (suprafața utilă = 70 m²)

1.053 €/m²Scd (suprafața construită desfășurată = 95 m²)

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 5,0911 lei

Valoarea nu include T.V.A.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea a fost exprimată ținând seama de caracteristicile juridice, fizice și economice ale imobilului, condițiile actuale de piață iar aceasta este valabilă doar pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Anexa nr. 1. Acte



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Mureș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 136731 Târgu Mureș

Nr. cerere	30644
Ziua	04
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare	100188174643

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str Dambu Pietros, Nr. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136731	369	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	136731-C1	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș	S. construita la sol: 95 mp; Casa de locuit din caramida acoperita cu tigla, compusa din 3 camere, 1 bucatarie, 1 camera, 1 baie, 1 antreu, 1 pivnita.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18233 / 11/03/2016		
Act Notarial nr. 320, din 11/03/2016 emis de NP Dobirta Daniela Luminita (act administrativ nr. 211/16.02.2016 emis de Municipiul Tg. Mures, documentatia cadastrala avizata cu nr. 13204/02.03.2016 de catre OCPI Mures.);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 136731 a imobilului cu numarul cadastral 136731/Târgu Mures, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: ~nr.cad.3222 (id electronic 126643) din cf.95421/N (id electronic 126643) care se sisteaza; ~nr.cad.136475 din cf.136475 care se sisteaza;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1717, din 02/10/2008 emis de BNP Luminita Dobirta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 269/369 1) BUTNAR MIHAI, si sotia 2) MOLDOVAN MARIANA-DOINA, (bun comun) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126643/Târgu Mures, incheierea nr. 58375 din 03-10-2008 pozitie transcrisa din CF 126643/Târgu Mures, incheierea nr. 58375 din 03-10-2008	A1
Act Administrativ nr. 1803, din 15/10/2015 emis de Municipiul Târgu Mures (documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE (cu titlu initial de dobandire: conventie cumparare c.v.c. aut. nr. 1717/02.10.2008 NP Luminita Dobirta - incheiere nr. 58375/03.10.2008), dobandit prin Conventie, cota actuala 100/369 1) BUTNAR MIHAI, si sotia 2) MOLDOVAN MARIANA-DOINA, (bun comun) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136475/Târgu Mures, incheierea nr. 77478 din 20-11-2015 pozitie transcrisa din CF 136475/Târgu Mures, incheierea nr. 77478 din 20-11-2015	A1
Act Notarial nr. 320, din 11/03/2016 emis de NP Dobirta Daniela Luminita (act administrativ nr. 211/16.02.2016 emis de Municipiul Tg. Mures, documentatia cadastrala avizata cu nr. 13204/02.03.2016 de catre OCPI Mures.);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE (cu titlu initial de dobandire - Contract de vanzare-cumparare nr. 1717, din 02.10.2008, emis de BNP Luminita Dobirta - incheiere nr. 58375/03.10.2008), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BUTNAR MIHAI, si sotia 2) MOLDOVAN MARIANA-DOINA, (bun comun)	A1.1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 136731 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

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 2 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

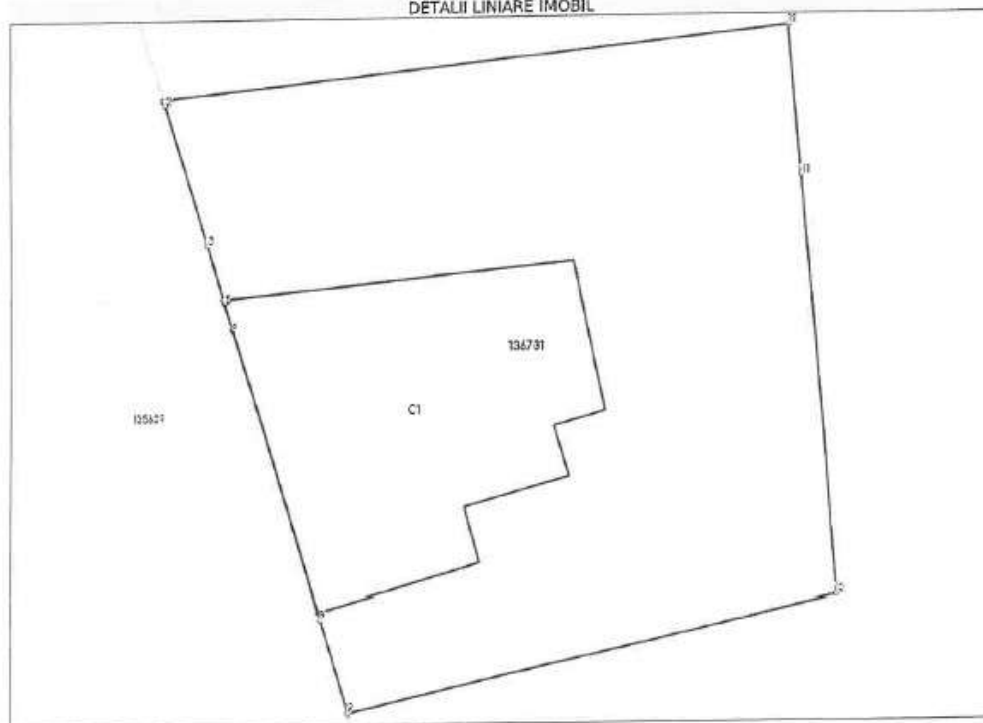
Carte Funciară Nr. 136731 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136731	369	

* 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	369	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	136731-C1	construcții de locuințe	95	Cu acte	S. construită la sol: 95 mp; Casa de locuit din caramida acoperită cu țiglă, compusă din 3 camere, 1 bucatarie, 1 cameră, 1 baie, 1 antreu, 1 pivniță.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.2
2	3	4.867
3	4	1.835

Carte Funciară Nr. 136731 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.166
5	6	0.9
6	7	9.719
7	8	0.262
8	9	3.204
9	10	16.531
10	11	13.869
11	12	4.995
12	1	20.591

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,
04/04/2025, 10:28

ZOLTAN MARIA LINA
Asistent-registratură municipal



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ,
Tel: 0265-268330; Fax: 0365-410523; E-mail: tehnic@tirgumures.ro;
DIRECȚIA TEHNICĂ

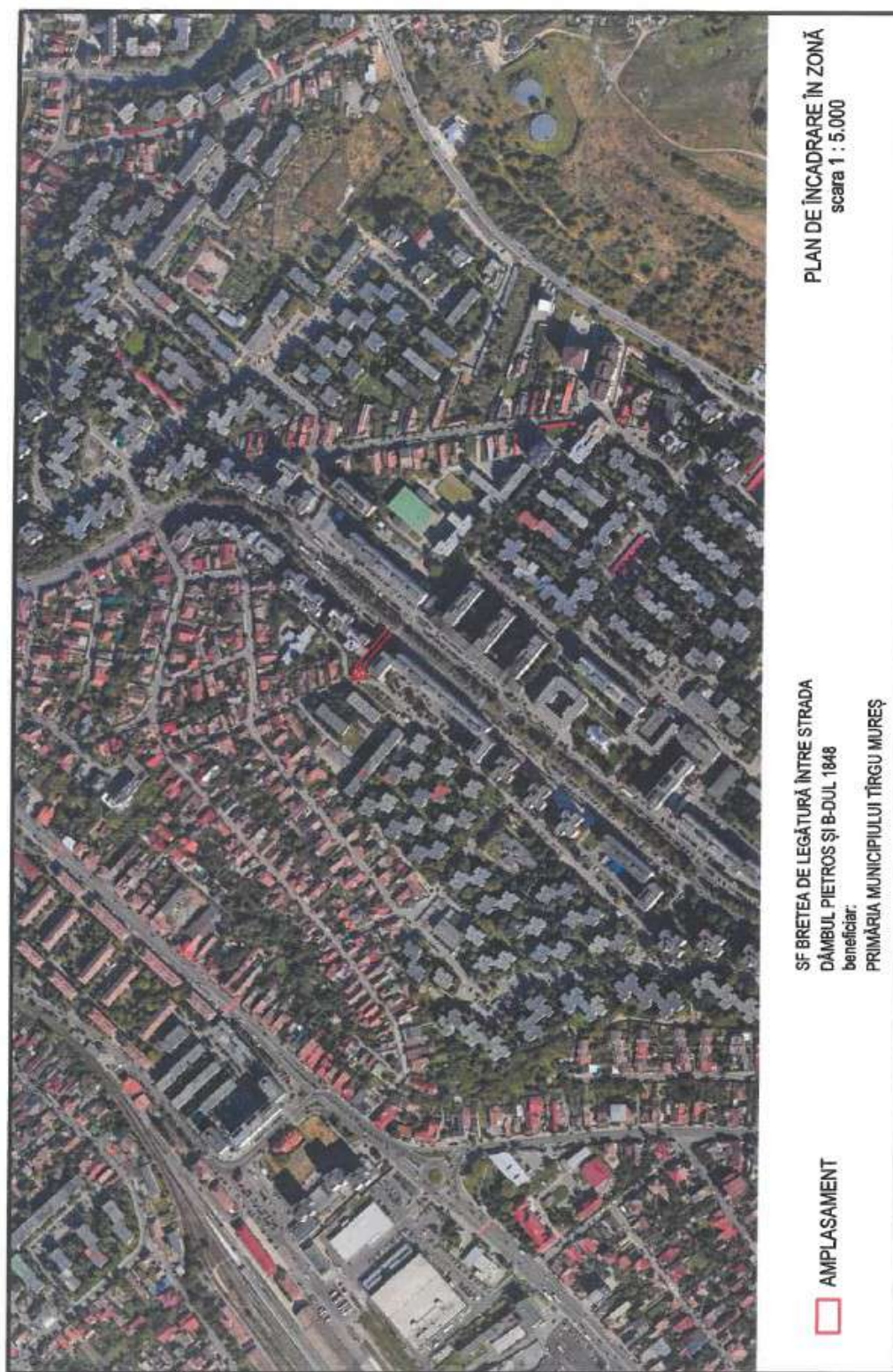
ANEXA nr. 3 la HCL.....

Lista proprietarilor

imobile afectate de coridorul de expropriere
pentru cauză de utilitate publică de interes local

"Bretea de legătură între strada Dâmbu Pietros și B-dul 1848"

Nr.Crt	Numele Prenumele*	Nr. cadastral 136731*
1	BUTNAR MIHAI, și soția	Str.Dâmbu Pietros nr.29,
2	MOLDOVAN MARIANA – DOINA, (bun comun)	Construcții de locuințe – 95 mp, (S. construita la sol:95 mp; Casă de locuit din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 1 pivniță.) Curți construcții – 369 mp.



Anexa nr. 2. Informații de piață

Nr. crt.	Data tranzacției	Adresa imobilului	Preț €	Preț unitar €/m ²	Suprafață teren (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	Scd (m ²)	An edificare	Număr camere	Număr băi	Nr. bucătării
1	27.06.2022	Tg Mureș, str. Budai Nagy Antal, nr. 18	228.483	811	404	281,67	205,00	338,00	1997	6	2	1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 975 Anul 2022 Luna iunie Ziua 27

În fața mea, **LOGIGAN MARIA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- cota de 404/464-a parte din Teren curți construcții intravilan, în suprafață de 464 mp., având număr topografic 1049/2/1, număr cadastral 138201, de sub A1, situat în localitatea **TÂRGU MUREȘ, Str.Budai Nagy Antal, nr.18, județul Mureș, România**, înscris în **Cartea Funciară nr.138201 a localității Târgu Mureș, nr.CF vechi 95061/N, număr cadastral vechi 2092** și

- **C2: depozite** în clădire P construită cu zidărie de cărămidă, acoperită cu țiglă, având suprafața construită de 72 mp., constând din: 3 depozite, 1 wc de servicii; - cota aferentă construcțiilor C2 și C3 este de 404/464 mp. din întreg; nr. niveluri 1; în suprafață construită la sol de 72 mp.; suprafață construită desfășurată de 72 mp., edificate înainte de anul 1990, destinația construcției: construcții anexă; situate în zona fiscală A; având număr cadastral **138201-C2**, de sub A1.2; - **C3: Casă de locuit P+1**, zidărie din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din: - parter: 2 camere, 1 birou, 1 casa scării, 1 hol, 1 grup sanitar, 1 bucătărie; - etaj: 1 birou, 1 cameră, 1 casa scării, 1 sas, 1 baie, 1 sufragerie, 1 dormitor; - cota aferentă construcțiilor C2 și C3 este de 404/464 mp. din întreg; nr. niveluri 2; în suprafață construită la sol de 133 mp.; suprafață construită desfășurată de 266 mp., edificată în anul 1997, destinația construcției: construcții de locuințe; situată în zona fiscală A; având număr cadastral **138201-C3**, de sub A1.3., situat în localitatea **TÂRGU MUREȘ, Str.Budai Nagy Antal, nr.18, județul Mureș, România**, înscris în **cartea funciară nr.138201 a localității Târgu Mureș, nr.CF vechi 95061/N, număr cadastral vechi 2092**.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus a fost dobândit prin: nr.încheiere 43823/25.05.2021, înscrisul Act Notarial nr.705 din 25/05/2021, emis de NP Logigan Maria.

Prețul acestei vânzări a fost stabilit de noi, părțile, la suma de **1.137.000,00 Lei (unmillionunasutatreizecișisaptemii Lei)**, plus TVA cu taxare inversă, părțile stabilind de comun acord, taxarea inversă a TVA – ului, conform legislației în vigoare și a Facturii Fiscale seria TUT C, nr.000013, din data de 27/06/2022, emisă de societatea vânzătoare **TUT CRIN S.R.L.**, după cum urmează: suma de 317.000 Lei (treisuteșaptesprezecemii Lei) plus TVA cu taxare inversă, reprezintă valoarea terenului vândut și suma de 820.000 Lei (optsutedouăzecemii Lei) plus TVA cu taxare inversă, reprezintă valoarea construcțiilor vândute, preț, care a fost achitat prin transfer bancar astfel :





Nr. crt.	Data tranzacției	Adresa imobilului	Preț €	Preț unitar €/m ²	Suprafață teren (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	Scd (m ²)
7	08.07.2024	Târgu Mureș, str. Cireșului, nr. 12.	240.000	1.250	742	160,00	192,00	192,00

Ivanus Suceava Daniela Florina
O = SPN SUCEAVA
08/07/2024 13:40:24 UTC+02

Duplicat

CONTRACT DE VÂNZARE

calitate de cumpărători, în următoarele condiții:-----

---1. Subsemnații vânzători, declarăm că vindem cu deplin drept de proprietate cumpărătorilor, din patrimoniul personal cotele noastre de câte 3/16-a parte fiecare- [REDACTED]

[REDACTED] din **terenul intravilan-curți construcții în suprafață totală de 742 mp.**, împreună cu cotele de câte 3/16-a parte fiecare- [REDACTED]

[REDACTED] din construcție **C1** Nr. niveluri:2; S. construita la sol:158 mp; Casă de locuit din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din : subsol - 1 pivniță parter - 2 antreuri, 1 baie, 1 cămară, 1 bucătărie, 3 camere, 1 hol, 2 cămări, 1 acces pod și **C2** Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; 1 magazie. Imobil situat în Loc. Târgu Mureș, str. Cireșului nr. 12, județul Mureș, **înscris în CF nr. 125293-Târgu Mureș**, nr. cad./top. 125293, nr. crt. A1, A1.1, A1.2, nr cf. vechi 96843/N, nr. cad. vechi. 4699, nr. top. 4679/4/14, 4679/5/11, 4679/4/15, 4679/5/12.

---3. Prețul vânzării-cumpărării, stabilit de comun acord, de noi părțile contractante este de **240.000 euro (douăsutepatruzecimileuro)**, echivalent cu suma de 1.195.200 lei (unmilionunasutănouăzecișicincimiiidouă sutelei) calculată la un curs de 4.98 lei pentru un euro, din care s-a achitat cu titlu de avans suma de 100.000 euro (unasutămiieuro) prin virament bancar, din resurse proprii ale cumpărătorilor, proporțional cu cotele deținute de către vânzători, conform Anteacontractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1318 din data de 27.05.2024 la acest birou notarial, iar diferența de 140.000 euro (unasutăpatruzecimiieuro), din resurse proprii ale cumpărătorilor, s-a achitat azi, data autentificării, anterior semnării, în conturile vânzătorilor astfel: suma de 87.500 euro

CARTE FUNCİARĂ NR. 125293
COPIE

Carte Funciară Nr. 125293 Târgu Mureș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:96843/N

Nr. cadastral vechi:4699

Nr. topografic:4679/4/14; 4679/5/11;

4679/4/15; 4679/5/12

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125293	742	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125293-C1	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:158 mp; Casă de locuit din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din : subsol - 1 pivniță parter - 2 antrouri, 1 baie, 1 cămară, 1 bucatărie, 3 camere, 1 hol, 2 cămări, 1 acces pod.
A1.2	125293-C2	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str CİRESULUI, Nr. 12	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; 1 magazie.

Carte Funciară Nr. 125293 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

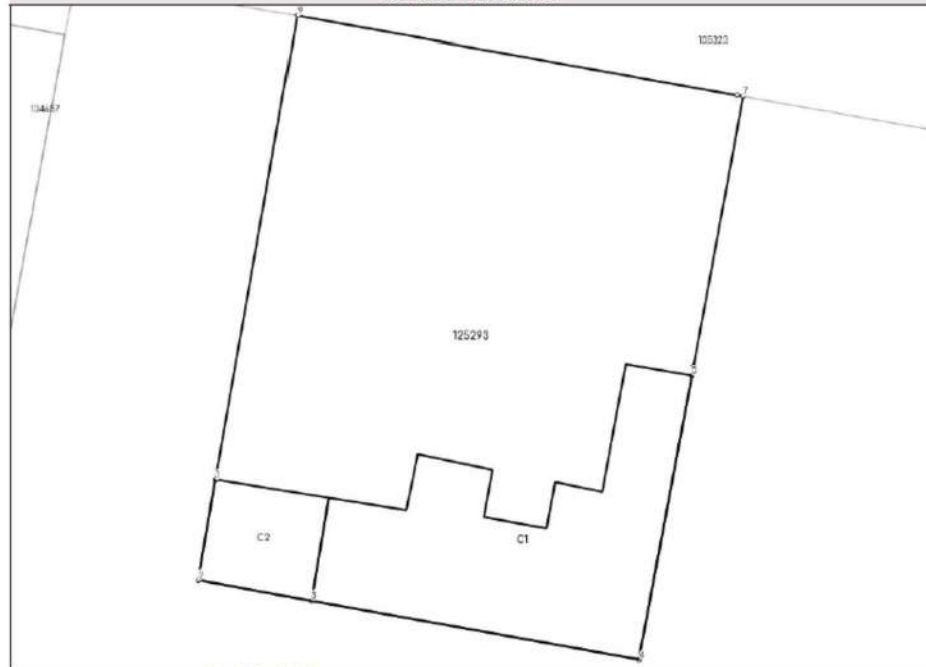
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125293	742	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





< Înapoi

🔗 Distribuie



Toate imaginile (20)

Casa cu funcțiune mixta și 300 mpc, langa Fumica! 0% comision.

250 000 € 1 000 €/m²

[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ

Suprafață utilă:	250 m ²
Numărul de camere:	7
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	aer condiționat

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1995
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic
Siguranță:	uși / ferestre blindate

Suprafață teren (m²):	576 m²
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Sună acum pentru o vizionare! 0% comision cumpărător,

Îți dorești o proprietate complexă, la doar 10 minute de mers pe jos de Mureș Mall? Cu posibilitatea de a avea o funcțiune mixtă - office - comercial - rezidențial, două corpuri de clădire, posibilitatea de a delimita 4 unități individuale cu acces separat și curte liberă ce poate fi folosită pentru grădină, grătar, spațiu de recreere sau de joacă, avem proprietatea ideală pentru tine. Aceasta este potrivită atât pentru utilizarea sa ca rezidență și spațiu de birou sau transformarea în mai multă unități rezidențiale individuale, fiind astfel și o bună variantă de investiție. Contactează-ne pentru o vizionare!

Dorești să-ți vinzi sau închiriezi proprietatea? IMFS Estate oferă servicii imobiliare de la A la Z, inclusiv în cazul în care ai nevoie de un designer de interior, instalator, electrician, cadastrist sau dacă dorești să-ți renovezi proprietatea. Tradiție încă din anul 2003, prin Real Expert, expertul tău imobiliar, InstexPro, profesionistul tău în instalații sanitare și de încălzire și parteneri serioși și cu experiență. Contactează-ne cu încredere la numărul [Contactează](#) pentru oferta de servicii completă și hai să ne cunoaștem.

Mai puțin ^

ID: 9505259

[Raportează](#)

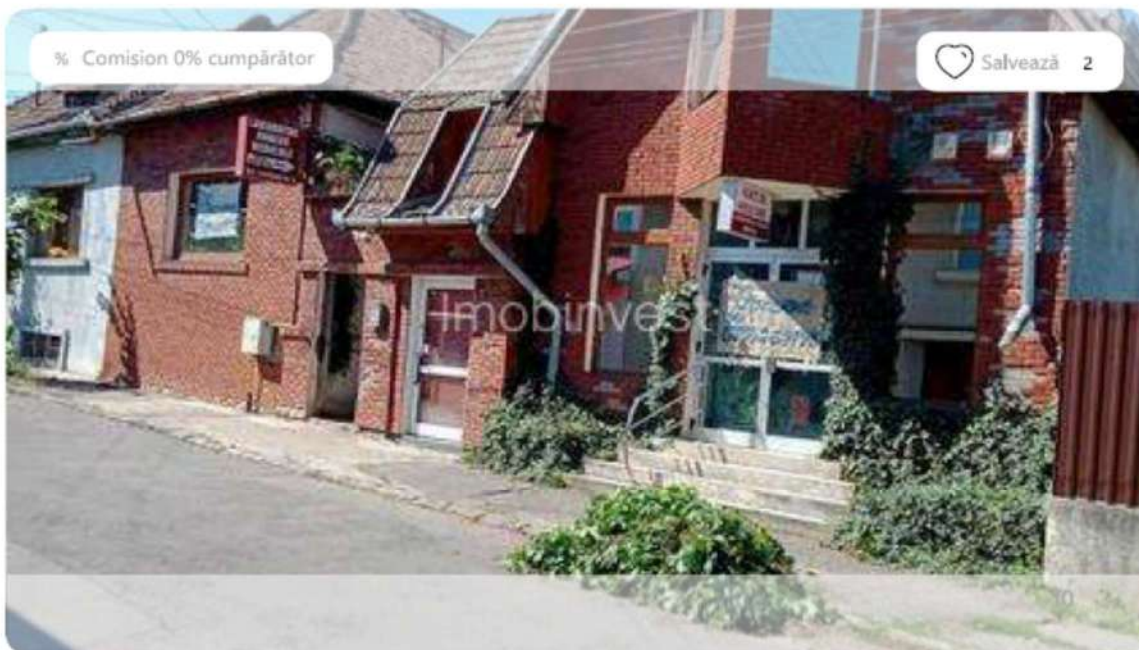
ID în birou: CP2439924

De vanzare casa cu 9 camere in zona Dimbu

Dâmbu Pietros, Târgu Mureș - [Vezi Hartă](#)

220.000 €

Rate de la 4.957 RON/lună [simulează credit](#)



% Comision 0% cumpărător

[Salvează](#) 2



De vanzare casa cu 9 camere +dependente,parter+mansarda, camere decomandate, 5 bai,curte amenajata,copertina pentru 2 masini.Momentan in casa este amenajat un laborator de analize medicale si o cafenea,se poate achizitiona si pentru continuarea activitati sau pentru casa de locuit,teren 787mp Pretul de vanzare este de 220000 Euro NEGOC|AB|L|fm tel [07400****](tel:07400****) Vezi tot numărul COD 6 E

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X594010AU		Actualizat în: 26.03.2025	
Tip locuință:	Individuală	Nr. camere:	9
Suprafață utilă:	350 mp	Suprafață construită:	400 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	5
Nr. terase:	1	Suprafață teren:	787
Front stradal:	25 m	Învelitoare acoperiș:	Tigla
An construcție:	1985 (Finalizată)	Regim înălțime:	P+1E+M
Nr. locuri parcare:	2		

Facilități

Destinație	Rezidential
Pereti	Faiantă Vopsea lavabila
Podele	Parchet Gresie
Stare interior	Buna
Ferestre cu geam termopan	PVC
Utilități	Curent Apă Canalizare Gaze CATV
Sistem încălzire	Centrala proprie Calorifere
Acces internet	Cablu Fibra optica
Amenajare strazi	Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

CARTE FUNCİARĂ NR. 130302
COPIE
 Carte Funciară Nr. 130302 Târgu Mureş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7729

Adresa: Jud. Mureş, UAT Târgu Mureş, Loc. Târgu Mureş, Str Lamaitei, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4618/2/1	739	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 4618/2/1	Jud. Mureş, UAT Târgu Mureş, Loc. Târgu Mureş, Str Lamaitei, Nr. 6	casă în cărămidă acoperită cu tigle compusă din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cameră, 1 terasă şi la subsol 1 spălator, 1 pivniţă

Nr. crt.	Data tranzacţiei	Adresa imobilului	Preţ €	Preţ unitar €/m²	Suprafaţă teren (m²)	Su (m²)	Sc (m²)	Scd (m²)	An edificare	Număr camere	Număr băi	Nr. bucătării
2	07.03.2023	Tg Mureş, str. Bucegi, nr. 4	100.000	1.200	412	83,33	100,00	100,00		3	1	1

Încheiere de Autentificare Nr.328
Anul 2023 luna MARTIE ziua 07

În faţa mea, **TINCA TUDOR**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:-----

II. Imobilul:-----

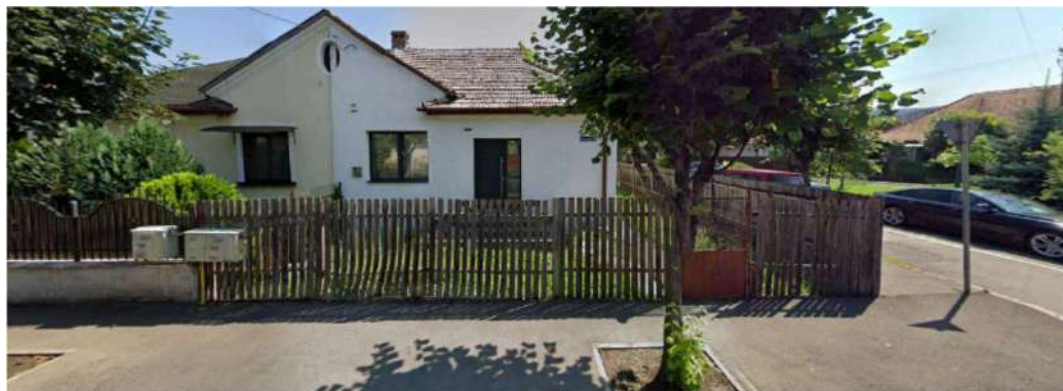
Subsemnatele vânzătoare transmit cumpărătoarei dreptul de proprietate deplină asupra cotei de **2/3** parte (reprezentând suma cotelor de câte **1/3** parte deţinute de fiecare dintre noi) din imobilul situat în **Târgu Mureş, Str. Bucegi, nr. 4, judeţul Mureş**, înscris în cartea funciară nr. **130854** a localităţii **Târgu Mureş**, compus din teren intravilan în suprafaţă de **412 m.p.** cu nr. cadastral **130854** şi construcţia cu 2 niveluri, având suprafaţa construită la sol de **100 m.p.**, constând în „Casă de locuit din cărămidă, acoperită cu ţiglă, S+P: subsol: - 1 pivniţă, 1 scară de acces la pivniţă; parter - 3 camere, 1 antreu, 1 baie cu w.c., 1 bucatărie, 1 cămară, 1 scară de acces în casă” cu număr cadastral **130854-C1**.-----

Cotele înstrăinate de vânzătoare au fost dobândite de acestea prin moştenire conform certificatului de moştenitor nr. 50 eliberat de notarul public **Tinca Tudor** la data de **29.11.2022**.-

III. Preţul:-----

Preţul vânzării, stabilit de comun acord, este de **100.000** (unasutămii) euro şi se achită prin viramente bancare, după cum urmează:-----





Nr. crt.	Data tranzacției	Adresa imobilului	Preț €	Preț unitar €/m²	Suprafață teren (m²)	Su (m²)	Sc (m²)	Scd (m²)	An edificare	Număr camere	Număr băi	Nr. bucătării
4	06.06.2023	Tg Mureș, str. Dâmboviței, nr. 18	167.000	2.277	400	73,33	88,00	88,00	1955	2	1	1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1.041 Anul 2023, luna IUNIE ziua 06

În fața mea NAGY GABRIELLA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

Subsemnata **VÂNZĂTOARE** vând **CUMPĂRĂTORILOR**, cu deplin drept de proprietate următorul imobil:-----

Teren în suprafață totală de 400 mp, nr. top 1481/1/1/1/2/26/1, de sub A1 ; -----

Casa din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 2 camere, bucatărie, cămară de alimente, baie, antreu și pivniță, nr. top 1481/1/1/1/2/26/1, de sub A1.1 ; -----

situat în Tg.Mureș, str.Dâmboviței, nr.18, jud.Mureș, înscris în **C.F nr.127188 al loc. Tg.Mureș**, dobândit prin Hotărâre nr.145 din 1955 emis de SP Tg.Mureș, Decizie nr.162 din 03.04.1992 și Certificat de Moștenitor nr.301 din 1997, conform încheierii nr.1212/28.10.1959, 13499/17.09.1992, 10487/03.06.1997 emise de OCPI Mureș.-----

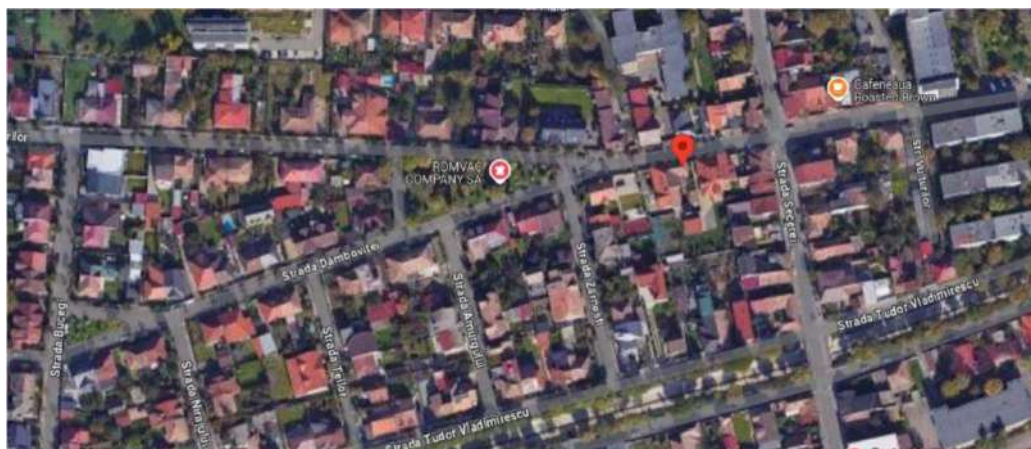
Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **167.000,00 euro (unasutășaizecișișaptemii euro)**, echivalent a **828.320,00 lei (optsutedouăzecișioptmiiitreisutedouăzecilei)**, calculat la cursul de 1 euro = 4,96 lei, al cărui preț negociat, a fost achitat azi, data semnării contractului definitiv de vânzare-cumpărare, prin virament bancar în moneda **EURO** în contul deschis pe numele mandatarei **FAZAKAS MIHALYNE** la Banca Raiffeisen din Ungaria, sub nr.**IBAN [REDACTED]**

ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE Nr.1496
Anul 2024 luna iunie ziua 10 (zece)

În fața mea **IVĂNUȘ-SUCEAVA DANIELA-FLORINA**, notar public, la sediul biroului s-au

---1. Subsemnatele vânzătoare declarăm că vindem cu deplin drept de proprietate, din patrimoniul personal, cumpărătorului, ca bun propriu, **cotele noastre de câte 45405/182080-a parte fiecare din teren intravilan-curți construcții**, în suprafață totală de 285 mp., teren împrejmuit, împreună **cu cota de câte 1/2-a parte fiecare din construcția C1**, Nr. niveluri:1; S. construită la sol:60 mp; S. construită desfășurată:60 mp; Ap. I constând din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 camară de alimente, 1 baie, 1 antreu, situat în Loc. Târgu Mureș, str. Vulturilor, nr. 20, jud. Mureș, **înscris în Cartea Funciară nr. 138441-Târgu Mureș**, nr. cad./top. 138441, 138441-C1, nr. crt A1, A1.1, dobândit prin Succesiune în baza Actului notarial nr. 72/30.05.2022 emis de NP Onea Gaspar Victor Dumitru (încheiere nr. 46724/30.05.2022). Restul terenului împreună cu construcțiile C2 și C3 nu fac obiectul prezentului act.

---2. Prețul total al vânzării-cumpărării, stabilit de comun acord, de noi părțile contractante este de **30.000 euro (treizecimileuro)** echivalent cu suma de 150.000 lei (unasutăcincizecimilei), calculat la un curs de 5 lei pentru un euro, care s-a achitat integral, din resurse proprii ale cumpărătorului, azi data autentificării prezentului act, anterior semnării, prin virament bancar, în lei, în contul având IBAN nr.



Casa 3 nivele, Tg. Mures

Dâmbu Pietros, Târgu Mureș – Vezi Hartă

170.000 €

Rate de la 3.831 RON/lună € [simulează credit](#)

% Comision 0% cumpărător

0%



Salvează 1



Capital Imobiliare va propune spre vanzare o casa construita pe 3 nivele D+P+M in Tg Mures pe strada Viile Dealului Mic .

Casa are o suprafata utia de 110 mp si este compartimentata astfel :la demisol o camera si pivnita , parter living , bucatarie, o camra ,baie la mansarda 2 dormitoare si un dresing .Proprietatea se afla construita pe un teren in suprafata de 400 mp .Casa este izolata la exterior cu polistiren si mansarda cu vata bazaltica , acoperisul este din tigla ceramica si si 15 buc de panouri solare care produc 6 kw .

Specificatii

ID anunț: X9PL11159

Actualizat în: 22.05.2025

Tip locuință:	Individuală	Nr. camere:	4
Suprafață utilă:	110 mp	Suprafață construită:	132 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	1
Nr. terase:	1	Suprafață teren:	400
An construcție:	2000 (Finalizată)	Structura rezistență:	Caramida

Facilități

Pereti	Faiantă	Vopsea lavabila
Podele	Parchet	Gresie
Ușa intrare		Metal
Uși interior		Celulare
Izolații termice		Exterior
Contorizare	Apometre	Contor gaz
Bucătărie		Mobilata
Mobilat		Complet
Electrocasnice	Cuptor microunde	Frigider
	Masina de spalat rufe	Masina de spalat vase
Diverse		Sistem de alarma
Alte spații utile	Pivnita	Spatiu depozitare
	Dressing	Anexe
Dotări imobil		Curte
		Grădină
Utilități	Curent	Apă
	Canalizare	Gaze
	CATV	

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-cu-etaj-120-mp-teren-600-mp-imediat-ocupabila-dambu-pitros-IDtu22>
Heron Imobiliare



Casă cu etaj, 120 mp, teren 600 mp, imediat ocupabila, Dambu Pitros

145 000 €

1 115 €/m²

Dambul Pietros, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 130 m²

Numărul de camere: 3

Stare:gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gazzistem centralizat

Informații suplimentare: mansardă

Suprafață teren (m²):600 m²

Media:electricitatecanalizareapă curentă

Asigurare pentru casa ta

Vă oferim spre vânzare o casa cu etaj, avand o suprafată de 120 mp si amplasată pe un teren perfect de 600 mp, cu doua intrari de pe doua străzi diferite,imediat ocupabila.

Casa este compartimentata astfel :

PARTER :hol,pivniță, baie, bucatarie, cameră

ETAJ :hol, baie, 2 camere si un balcon.

Pret 145.000 euro.

ID: 7026958

<https://www.storia.ro/ro/oferta/semicentral-vanzare-casa-3-camere-str-predeal-IDAOk5>

MAO Imobiliare





Semicentral - Vanzare casa 3 camere - Str. Predeal

148 000 €

1 850 €/m²

Tudor Vladimirescu, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 80 m²

Numărul de camere: 3

Tip clădire: singur in curte

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Numar de etaje: un nivel

Anul construcției: 1990

Suprafață teren (m²): 264 m²

Tip acces: asfaltat

Media: telefoninternetcablu tvapă curentăgazelectricitatecanalizare

Asigurare pentru casa ta

COD INTERN ANUNT V/4317.- AGENTIA MAO IMOBILIARE

Echipa Mao Imobiliare propune spre vanzare o casa, singur in curte, acces cu masina in curte, situata semicentral, strada Predeal, o zona linistita, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orasului.

Casa formata din 2 apartamente, cu o suprafata utila de 80 mp, izolata exterior partial, 1 apartament format din 2 camere, baie, bucatarie si 1 apartament format din 1 camera, baie, bucatarie. Dispune de pivnita, camara si terasa. Apartamentul cu 2 camere este dotat cu centrala termica si apartamentul cu 1 camera este dotat cu boiler electric. Geamuri termopan, usa termopan + usa lemn la intrare, gresie, faianta, parchet lemn + melaminat. Teren 264 mp. Imobilul se vinde mobilat si utilat partial la pretul de 148.000 Euro. Pentru mai multe informatii ne puteti contacta la numerele de telefon: Contactează Ramona Constantin sau Contactează Horatiu Farcas. Cu stima, echipa Mao Imobiliare.

ID: 8773253

ID intern: CP2067844

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-3-camere-semicentral-pivnita-targu-mures-IDDeEI>





Casa 3 camere, Semicentral, pivnita, Targu Mures

160 000 €

1 778 €/m²

Orasul De Jos, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 90 m²

Numărul de camere: 3

Tip clădire: singur in curte

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Informații suplimentare: garaj

Anul construcției: 1975

Suprafață teren (m²): 300 m²

Tip acces: asfaltat

Media: apă curentă gaze electricitate

Asigurare pentru casa ta

COD:EASY949

Telefon WhatsApp: Mihaescu Adrian - 07504 zero, zero 684

Easy Imobiliare ofera spre vanzare o casa cu 3 camere, suprafata utila de 90mp utili si 209mp teren situata intr-o zona semicentrala pe o strada linistita fta in fata cu Selgros. Casa este izolata termic si dispune de 1 garaj plus anexe unde una dintre anexe se poate transforma in alt garaj.

Proprietate versatilă, ideală pentru investiții – locuință, spații comerciale, dezvoltare imobiliară.

Detalii:

- 1 living, 2 dormitoare, 1 bucătărie, 1 bai, 1 hol, anexe , 1 pivnita

- garaj mare in curte
- robinet in curte pentru masina sau gradina
- centrala proprie
- structura din beton armat
- spatiu comercial sau residential
- pivnita

Vă rugăm să solicitați videoul de prezentare prin intermediul WhatsApp-ului.

Casa poate fi vizionat in 30 minute de la apelul dvs.

Locuința se vinde la prețul de 160.000 euro negociabil, mobilata si utilata cu zero comision, negociabil.

Contact: Contactează- ADRIAN

Proprietatea se află într-o zonă cu un confort deosebit, datorită amplasării în imediata apropiere a tot ceea ce înseamnă viață modernă, și anume: mijloace de transport în comun, magazine, unități de învățământ de toate gradele, piață, parc, bănci, farmacii, s.a.

Dacă vă place această ofertă - sau pentru alte informații sunați la numărul de contact din anunț!

Easy Imobiliare este si va ramane partenerul tau, scopul nostru este ca tu sa te relaxezi iar noi sa gasim solutii complete pentru tranzactiile tale imobiliare, indiferent ca doresti sa vinzi sau sa inchiriezi.Nu ezitati sa ne puneti la treaba!

ID: 9351132

ID intern: 949-1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietate-cu-potential-rezidenial-i-comercial-zona-central-IDF7SX>



Coman Maria Teo Imobiliare

Proprietate cu potențial rezidențial și comercial – zona centrală

165 000 €

1 650 €/m²

Orasul De Jos, Targu Mures, Mures

Suprafață utilă:100 m²

Numărul de camere: 3

Tip clădire: singur in curte

Tip proprietate: locuință utilizată

Liber de la: 2025-12-09

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Anul construcției: 1969

Suprafață teren (m²): 290 m²

Localizare: urbana

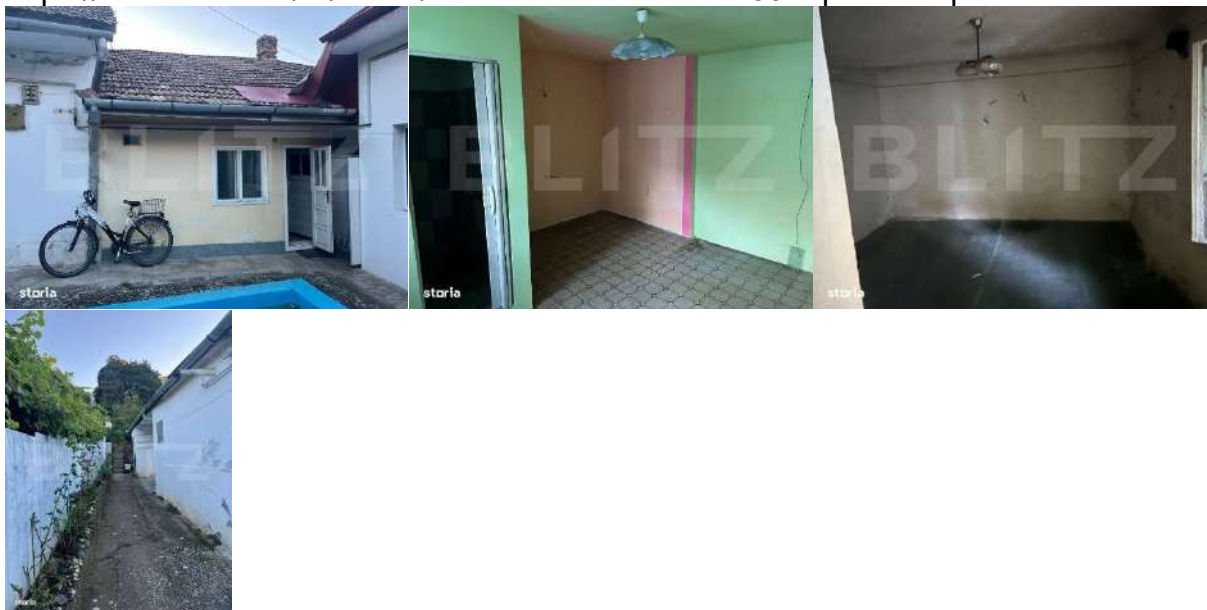
Tip acces: asfaltat

Media: telefoninternetcablu tvapă curentăgazelectricitatecanalizare

Asigurare pentru casa ta

De vânzare casă cu curte și dependințe – zonă centrală, Târgu Mureș
Localizare excelentă: proprietatea este situată la intersecția străzilor Ciocanului și Iernutului, într-o zonă centrală și bine conectată, aproape de: Stație transport local Complex comercial Gara CFR Spital TopMed Școala Liviu Rebreanu Centru
Suprafață totală teren: 290 mp
Construcție solidă din cărămidă
3 camere cu tavan înalt
Hol, bucatărie, baie
Centrală termică pe gaz
Pivniță spațioasă
Garaj pentru 1 autoturism
Magazie pentru depozitare
Avantaje: Curte parțial betonată, parțial cu gazon
Gard înalt de tablă pentru intimitate
Proprietatea este ideală pentru rezidență, dar și pentru investiție
ID: 9801763
ID intern: CP2752842

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-in-curte-comuna-30-mp-strada-predeal-vecini-linistiti-IDEVTk>



Casa in curte comuna, 30 mp – Strada Predeal, vecini linistiti
42 000 €
1 400 €/m²
Budai Nagy Antal, Targu Mures, Mures
Case de vânzare
Suprafață utilă: 30 m²
Numărul de camere: 2
Tip clădire: clădire industrială
Stare: de renovat
Tip proprietate: locuință utilizată
Liber de la: 2025-11-24
Tip vânzător: agenție
Tip geamuri: lemn
Acoperis: tigla
Suprafață teren (m²): 350 m²

Tip acces: asfaltat

Media: gazelectricitatecanalizare

Asigurare pentru casa ta

Blitz va propune casă situată într-o curte comună, pe Strada Predeal, într-o zonă foarte bună și liniștită, ideală pentru locuit sau ca investiție.

Proprietatea necesită investiții, oferind însă un potențial excelent de amenajare după propriile preferințe.

Deține o cotă parte de una din două părți dintr-un teren total de 700 metri pătrați, ceea ce corespunde unei suprafețe de 350 metri pătrați.

Locuința este formată din bucătărie, baie și dormitor, fiind potrivită pentru o persoană sau un cuplu.

Curte comună, fără acces auto

Suprafață teren aferentă: 350 metri pătrați (din totalul de 700 metri pătrați)

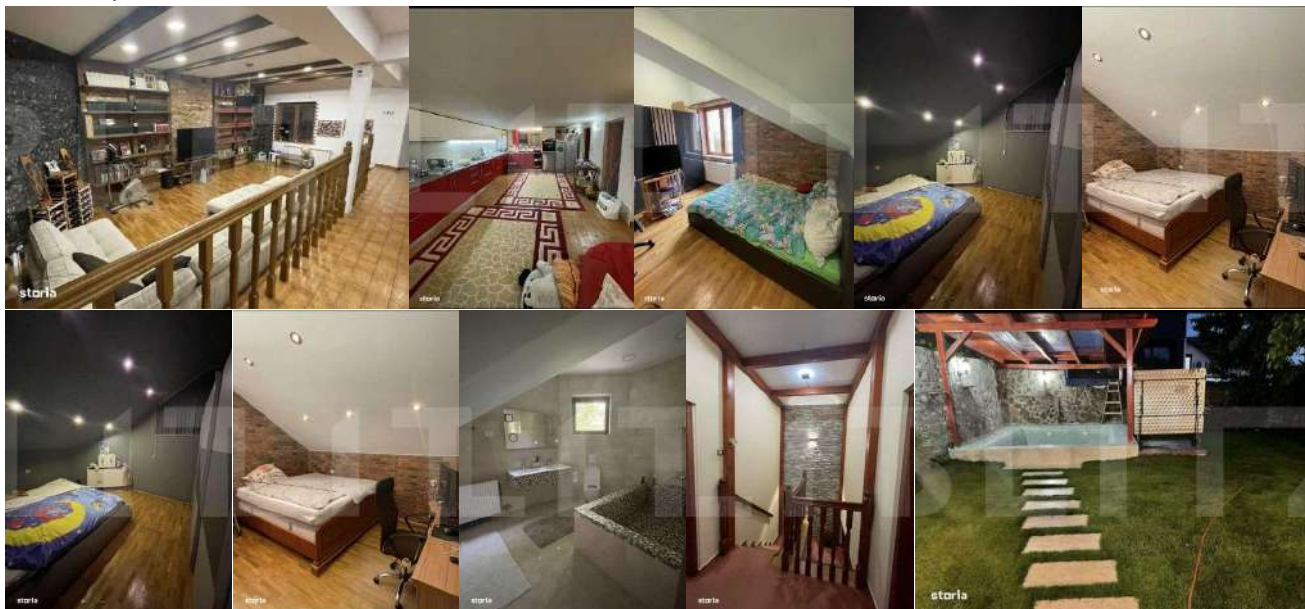
Zonă liniștită, cu vecini buni Necesită renovare Potrivită pentru locuit sau ca investiție

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să contactați echipa Blitz.

Cod ofertă / ID BLITZ: P153098

ID: 9759502 ID intern: P153098

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-4-camere-210-mp-utili-teren-cu-350-mp-dambul-pietros-IDBbJQ>



Casa cu 4 camere, 210 mp utili, teren cu 350 mp, Dambul Pietros

298 000 €

1 419 €/m²

Dambul Pietros, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 210 m²

Numărul de camere: 4

Tip clădire: singur in curte

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Liber de la: 2025-11-24

Tip vânzător: agenție

Numar de etaje: un nivel

Anul construcției: 2004

Material de construcție: beton

Acoperis: tigla

Suprafață teren (m²): 350 m²

Asigurare pentru casa ta

Blitz propune spre vanzare o casa cu 4 camere cu o suprafata de 210 mp utili.

Compartimentarea acesteia se prezinta astfel: 3 dormitoare, 3 bai, o bucatarie mare, living. Este dispusa pe 3 nivele. Casa se vinde complet mobilata si utilata cu toate cele necesare. Terenul aferent are 350 mp. Dispune de urmatoarele imbunatatiri: panouri solare, jacuzii pentru 12 persoane functional si pe timp de iarna.

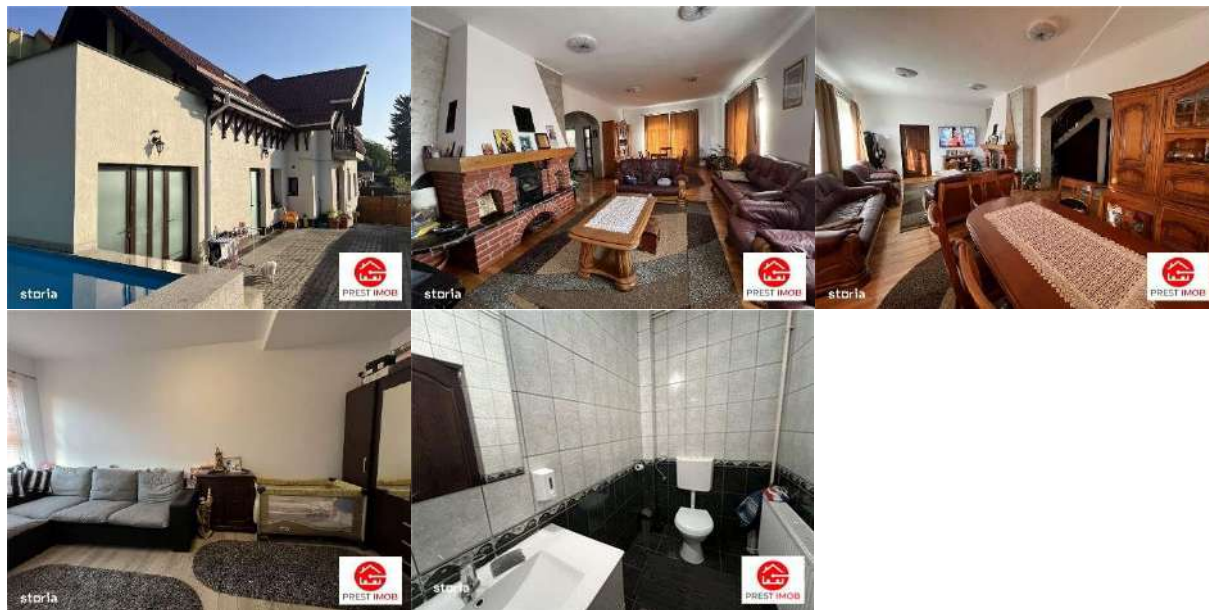
Zona in care se afla casa este una linistita, cu acces spre diferite puncte de interes: magazine, centre comerciale, foart aproape de centrul orasului si de toate punctele de interes. Va așteptam la vizionare !

Cod ofertă / ID BLITZ: P11467

ID: 8863262

ID intern: P11467

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-in-zona-moca-de-380-mp-utili-cu-piscina-si-curte-de-7-IDBAno>



Casa de vanzare in zona Moca de 380 mp utili, cu piscina si curte de 7

480 000 €

1 263 €/m²

Dambul Pietros, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 380 m²

Numărul de camere: 6

Tip clădire: singur in curte

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Informații suplimentare: piscina

Anul construcției: 2005

Suprafață teren (m²): 733 m²

Asigurare pentru casa ta

Descoperiți această locuință spațioasă și versatilă, situată într-o zonă semicentrală, ideală pentru familii sau pentru cei care caută un spațiu generos și confortabil. Casa oferă o suprafață utilă de 380 mp și este compartimentată astfel:

Parter:

Bucătărie modernă și complet utilată

Living spațios cu zonă de dining ideală pentru reuniuni de familie; Cameră de oaspeți;

Baie completă.

Etaj:

4 dormitoare luminoase;

2 băi moderne;

3 terase generoase.

Proprietatea dispune de o curte de 733 mp, unde veți găsi un foișor și o piscină mică, ideală pentru relaxare. În plus, în incinta proprietății există și un mic laborator de prăjituri, un detaliu perfect pentru pasionații de gastronomie.

Preț: 480.000 euro

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, nu ezitați să mă contactați.

Stoica Sebastian Contactează

ID: 8957970 ID intern: 1905

<https://www.storia.ro/ro/oferta/doua-case-in-aceeasi-curte-targu-mures-teren-1000-mp-IDEqZN>



Doua case in aceeași curte – Targu Mures, teren 1000 mp

374 000 €

1 640 €/m²

Orasul De Jos, Targu Mures, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 228 m²

Numărul de camere: 7

Tip clădire: singur in curte

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Liber de la: 2025-11-19

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Tip geamuri: plastic

Suprafață teren (m²): 1000 m²

Tip acces: asfaltat

Media: gazelectricitatecanalizare

Blitz propune spre vânzare două case construite în regim propriu, situate pe un teren generos de 1000 mp în Târgu Mureș.

Proprietatea este compusă din două locuințe, complet mobilate și utilate, cu toate utilitățile disponibile: apă, canalizare, gaz, electricitate.

Casa principală are o suprafață utilă de 166 mp, construită în 2008 pe fundație de beton, din cărămidă, cu acoperiș din țiglă, izolată cu polistiren și dotată cu geamuri termopan.

Dispune de încălzire centrală pe gaz și un sistem suplimentar de termosemineu cu pompă de căldură.

Compartimentare:

Demisol: două camere (bucătărie de vară și spațiu pentru spălător/uscător)

Parter: living spațios, bucătărie open-space, baie, hol și casa scării

Mansardă: trei dormitoare, dintre care unul cu baie proprie, o baie pe hol, cu acces la pod

Podul este izolat cu vată și podit

Casa dispune de o terasă mare acoperită și două balcoane

Casa secundară are o suprafață utilă de 62 mp și este compartimentată astfel:

Demisol: două pivnițe

Parter: două camere și o baie

Etaj: o cameră spațioasă

Curtea este complet amenajată, cu:

Două carporturi acoperite pentru mașini

Zonă de grătar

Alee pavată cu acces auto

Grădină cu pomi fructiferi și zonă pentru legume

Proprietatea este situată într-o zonă liniștită și bine conectată, cu acces rapid la facilități urbane.

Este ideală pentru o familie numeroasă sau ca investiție, oferind două locuințe independente și toate condițiile necesare pentru confortul modern.

Vă așteptăm cu încredere la vizionare.

Cod ofertă / ID BLITZ: P149917

ID: 9636895

ID intern: P149917